

102876503

FDM/MB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT HUIT DÉCEMBRE**

**A LYON 2^{ème} (Rhône), 10 rue des Archers, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître François DEVAUX-MEILLERAND, Notaire, associé de la Société
par Actions Simplifiée « ARCHERS NOTAIRES », titulaire d'un Office
Notarial à LYON 2^{ème}, 10 rue des Archers,
Notaire assistant l'ACQUEREUR,**

**Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Anne
JONOUX, notaire à BORDEAUX, assistant le VENDEUR,**

**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.

NATURE DE L'ACTE

VENTE

PAR CHATEAU-HOTEL LE PETIT CHENE GOLF RESORTS

AU PROFIT DE SAS GOLF DOMAINE DES FORGES

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

-« VENDERESSE »-

La Société dénommée **CHATEAU-HOTEL LE PETIT CHENE GOLF RESORTS**, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 500.000,00 €, dont le siège est à MAZIERES-EN-GATINE (79310), lieu-dit Le Petit Chêne, identifiée au SIREN sous le numéro 814226106 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT.

Pouvant être ci-après dénommée dans le corps du présent acte sous les vocables « la **VENDERESSE** », ou « le **VENDEUR** ».

D'UNE PART

-« ACQUEREUR »-

La Société dénommée **GOLF DOMAINE DES FORGES**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LES FORGES (79340), 1 Le Cormier, identifiée au SIREN sous le numéro 982775157 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT.

Pouvant être ci-après dénommée dans le corps du présent acte sous le vocable « l'**ACQUEREUR** ».

D'AUTRE PART

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **GOLF DOMAINE DES FORGES**

- En ce qui concerne l'immeuble article un :
acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.
- En ce qui concerne l'immeuble article un :
acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée CHATEAU-HOTEL LE PETIT CHENE GOLF RESORTS est représentée à l'acte par Anaïs PETIT, collaborateur, domicilié professionnellement à BORDEAUX – 11 Allée Serr, agissant comme mandataire de Monsieur Zaya YOUNAN en vertu d'une délibération ci-annexée.

Monsieur Zaya YOUNAN, demeurant à 2400 White Stallion Road, WESTLAKE VILLAGE, CALIFORNIE 91361 (ETATS-UNIS D'AMERIQUE), ayant lui-même tous pouvoirs, agissant en sa qualité de Président de ladite Société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 23.1 des statuts de ladite Société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 12.6 des statuts de ladite Société.

- La Société dénommée GOLF DOMAINE DES FORGES est représentée à l'acte par Mélanie BONHOMME agissant comme mandataire de Madame Christelle CUIOC en vertu d'une procuration ci-annexée.

Madame Christelle CUIOC ayant elle-même tous pouvoirs, en vertu d'une délibération ci-annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société CHATEAU-HOTEL LE PETIT CHENE GOLF RESORTS

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société GOLF DOMAINE DES FORGES

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs 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 "**IMMEUBLE**", "**BIENS**" ou "**BIEN**" désignera les immeubles.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

DESIGNATION

A LES FORGES (DEUX-SÈVRES) 79340 - 1 Le Cormier,

Un terrain aménagé de trois fois neuf trous homologués de Golf, un practice et un putting green.

Un club-house comprenant : entrée, deux salles de restaurant, deux bureaux, local technique, cuisine, trois réserves, deux dégagements avec deux W.C.

Un autre bâtiment comprenant deux bureaux, deux vestiaires, des sanitaires, quatre salles d'eau, quatre W.C., une chaufferie et deux appentis.

Un hangar, petit local à chariots, autre petit local pour stockage matériel.

Un garage.

Une piscine avec un local technique, deux appentis et un bureau.

Un hangar, un atelier, une réserve, une pièce, deux vestiaires, un bureau et une cuisine.

Deux parcelles en nature de parking dont une avec court de tennis.

Jardin.

Ainsi qu'un boulodrome.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface | Nature |
|---------|-----|-------------------|------------------|------------------|
| A | 610 | LE BOURG OUEST | 00 ha 57 a 01 ca | Terre |
| B | 197 | PIECES DU CORMIER | 04 ha 10 a 00 ca | Terrain agrément |
| B | 198 | PIECES DU CORMIER | 02 ha 65 a 60 ca | Terrain agrément |
| B | 199 | PIECES DU CORMIER | 03 ha 59 a 00 ca | Terrain agrément |
| B | 203 | LE PARC | 00 ha 53 a 65 ca | Terrain agrément |
| B | 204 | LE PARC | 00 ha 57 a 25 ca | Terrain agrément |
| B | 205 | LE PARC | 00 ha 35 a 05 ca | Terrain agrément |
| B | 206 | LE PARC | 02 ha 20 a 50 ca | Terrain agrément |
| B | 207 | LE PARC | 02 ha 69 a 20 ca | Terrain |

| | | | | agrément |
|---|-----|--------------|------------------|---------------------|
| B | 208 | LE PARC | 12 ha 05 a 00 ca | Taillis |
| B | 209 | LE CORMIER | 06 ha 01 a 35 ca | Terrain agrément |
| B | 210 | LE CORMIER | 02 ha 12 a 20 ca | Taillis |
| B | 211 | LE CORMIER | 04 ha 55 a 60 ca | Terrain agrément |
| B | 212 | 1 LE CORMIER | 00 ha 31 a 05 ca | Sol |
| B | 213 | LE CORMIER | 00 ha 49 a 15 ca | Terrain agrément |
| B | 214 | LE GRAND PRE | 00 ha 98 a 60 ca | Terrain agrément |
| B | 235 | LE GRAND PRE | 13 ha 14 a 25 ca | Terrain agrément |
| B | 236 | LE GRAND PRE | 00 ha 16 a 40 ca | Terrain agrément |
| B | 237 | LES GAS | 09 ha 17 a 90 ca | Terrain agrément |
| B | 238 | LES GAS | 01 ha 50 a 45 ca | Terrain agrément |
| B | 241 | LES GAS | 05 ha 28 a 80 ca | Terrain agrément |
| B | 246 | LE GRAND PRE | 00 ha 14 a 72 ca | Terrain agrément |
| B | 313 | LE GRAND PRE | 17 ha 32 a 18 ca | Terrain agrément |
| C | 137 | LES PLAINES | 00 ha 16 a 41 ca | Sol |
| C | 157 | LES GARENNES | 00 ha 09 a 35 ca | Sol |
| C | 160 | LES GARENNES | 00 ha 23 a 56 ca | Terrain agrément |
| C | 163 | LES PLAINES | 00 ha 01 a 01 ca | Sol |

Total surface : 91 ha 05 a 24 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Immeuble article deux

DESIGNATION

A VASLES (DEUX-SÈVRES) 79340 - Lieu-dit "La Vieille Vigne".

Un terrain d'agrément formant le surplus du Golf des Forges sus-désigné.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface | Nature |
|---------|-----|------------------|------------------|---------------------|
| F | 147 | LA VIEILLE VIGNE | 01 ha 74 a 50 ca | Terrain agrément |
| F | 148 | LA VIEILLE VIGNE | 00 ha 66 a 50 ca | Terrain agrément |
| F | 149 | LA VIEILLE VIGNE | 00 ha 91 a 00 ca | Terrain |

| | | | | agrément |
|---|-----|------------------|------------------|------------------|
| F | 152 | LA VIEILLE VIGNE | 01 ha 43 a 75 ca | Terrain agrément |
| F | 153 | LE MOULIN A VENT | 02 ha 14 a 00 ca | Terrain agrément |
| F | 154 | LE MOULIN A VENT | 01 ha 38 a 13 ca | Terrain agrément |
| F | 155 | LE MOULIN A VENT | 00 ha 67 a 00 ca | Terrain agrément |
| F | 156 | LE MOULIN A VENT | 00 ha 37 a 00 ca | Terrain agrément |
| F | 157 | LE MOULIN A VENT | 02 ha 86 a 13 ca | Terrain agrément |
| F | 158 | LE MOULIN A VENT | 01 ha 56 a 75 ca | Terrain agrément |
| F | 159 | LE MOULIN A VENT | 00 ha 31 a 38 ca | Terrain agrément |
| F | 160 | LE MOULIN A VENT | 01 ha 02 a 25 ca | Terrain agrément |
| F | 607 | LE MOULIN A VENT | 00 ha 03 a 86 ca | Terrain agrément |
| F | 615 | LA VIEILLE VIGNE | 02 ha 33 a 68 ca | Terrain agrément |
| F | 616 | LA VIEILLE VIGNE | 00 ha 99 a 00 ca | Terrain agrément |
| F | 617 | LA VIEILLE VIGNE | 03 ha 15 a 00 ca | Terrain agrément |
| F | 818 | LA VIEILLE VIGNE | 03 ha 87 a 40 ca | Terrain agrément |

Total surface : 25 ha 47 a 33 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan cadastral général pour l'article 1 et l'article 2 est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de golf, avec un practice et un putting green, un club house, un restaurant et un pro-shop.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Tous les immeubles ont la même origine ci-après relatée.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain JONOUX notaire à NIORT le 27 avril 2017, publié au service de la publicité foncière de NIORT 1 le 22 mai 2017, volume 2017P, numéro 1168.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUSSANCE

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

Il en aura la jouissance à compter du 31 décembre 2023 à minuit, date de résiliation du bail de location gérance.

CONDITIONS D'OCCUPATION

LOCATION-GERANCE

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à BAILLET EN FRANCE du 24 mai 2012, La Société FORGES GOLF, **précédant propriétaire**, a donné en location-gérance à :

La Société BLUE GREEN, Société par actions simplifiée au capital de 187 083,00 euros, dont le siège social est actuellement à CERGY PONTOISE (95865), Avenue de l'Entreprise, Parc Saint Christophe, Pôle Magellan, identifiée au SIREN sous le numéro 344206511 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE,

Le fonds de commerce de gestion et d'exploitation d'installations sportives de golf ainsi que l'activité de vente de matériels, vêtements et accessoires se rapportant à la pratique du golf, ainsi que le fonds de commerce bar-restaurant sis à LES FORGES (79340), et comprenant :

- Un terrain aménagé de 3 fois 9 trous homologué et practices ; la boutique de vente de vêtements, matériels et articles de golf et accessoires.
- La clientèle et l'achalandage.
- Les enseignes et non commercial des activités golf et restauration.
- Le mobilier commercial et le matériel, agencements, outillages et véhicules, servant à l'exploitation du fonds.
- Le droit à la jouissance des marques éventuelles, logos, noms de domaine et de tout signe distinctif nécessaire à la continuité de son exploitation, dont notamment la dénomination "Domaine des Forges", "Golf Club du Château des Forges" et "La Bergerie" pour les besoins exclusifs de l'exploitation du fonds.
- Le bénéfice des traités, conventions et marchés passés avec tous tiers pour l'exploitation commerciale dudit fonds.
- Le droit à l'occupation des locaux dans lesquels le fonds est exploité.
- La grande licence restaurant.
- Le droit à l'usage des lignes téléphoniques existantes et de l'accès internet .

A l'exception de la branche d'activité du fonds de commerce concernant l'activité de gestion et d'exploitation d'installations à usage sportif de piscine.

Le fonds de commerce est exploité dans les locaux suivants :

- Un parcours 27 trous : Par 36 de 3183 m, par 37 de 3183 m et par 36 de 3217m.

- Un practice et un putting green.
- Un club house.
- Un restaurant.
- Un pro-shop.

La location-gérance a été consentie pour une durée de douze années à compter du 1^{er} juin 2012 et moyennant le paiement par le locataire-gérant d'une somme proportionnelle correspondant à un pourcentage de 5% du chiffre d'affaires du golf réalisé par le locataire-gérant, avec une redevance minimum annuelle de 50.000 euros HT.

La redevance est réglée semestriellement et à terme échu au domicile du bailleur.

Une copie du contrat de location-gérance, avec l'extrait Kbis de la Société BLUE GREEN, est ci-annexée.

Le **VENDEUR** déclare avoir résilié le bail avec BLUE GREEN aux termes d'une convention tripartite, ci-annexée.

Ledit bail prendra fin le 31 décembre 2023.

Les parties déclarent que les comptes prorata seront fait en directement par les parties en dehors de la comptabilité des notaires soussignés

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1 200 000,00 EUR)**,

PAIEMENT DU PRIX

PARTIE PAYEE COMPTANT

La somme de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 EUR)** formant partie du prix a été payée comptant ce jour par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PARTIE PAYABLE A TERME

Quant au solde du prix soit la somme de **NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950 000,00 EUR)**, l'**ACQUEREUR** s'oblige à le payer au **VENDEUR** ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il aurait été fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, au plus tard le 30 septembre 2024, selon l'échéancier ci-après :

- • Avant le 15 janvier 2024 : 125.000,00 €
- • Avant le 28 février 2024 : 125.000,00 €
- • Avant le 31 mars 2024 : 200.000,00 €
- • Avant le 30 juin 2024 : 250.000,00 €

• • Avant le 30 septembre 2024 : 250.000,00 €

Le solde de prix ne sera productif d'aucun intérêt.

Cependant, en cas de non-paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux de six pour cent (6%) l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du **VENDEUR** de bénéficiar de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du **VENDEUR** de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non-paiement à l'échéance.

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que tous les paiements auront lieu par la comptabilité du notaire soussigné et de celle du notaire en participation.

2) Qu'ils ne pourront être valablement effectués que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que l'**ACQUEREUR** pourra se libérer par anticipation.

4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du solde du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le **VENDEUR** de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du **VENDEUR** à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le **VENDEUR** aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

5) Que, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit, après une mise en demeure, de nouveaux, au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

6) Qu'en cas de décès de l'**ACQUEREUR**, ou en cas de pluralité de l'un d'eux, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers, représentants et ayants droit, et le survivant d'eux, pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu

personnellement, solidairement avec les autres, et hypothécairement de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

En outre, le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par l'**ACQUEREUR**,

- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.

- En cas de vente totale ou partielle ou de mise en société des **BIENS** vendus, s'il faisait l'objet d'une saisie, ou s'il était remis en gage.

- Si les **BIENS** effectivement assurés cessaient d'être assurés contre l'incendie.

- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de l'**ACQUEREUR**.

- S'il dépréciait la valeur des **BIENS** vendus de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien.

- S'il donnait à bail les **BIENS** vendus ou en consentait une location quelconque.

Réserve d'hypothèque légale du vendeur

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de la présente vente en principal, intérêts et accessoires, le **BIEN** sera affecté par hypothèque légale spéciale indépendamment de l'action résolutoire appartenant au **VENDEUR** qui est réservée.

En conséquence, inscription de cette hypothèque avec réserve de l'action résolutoire sera requise lors de la publication des présentes au profit du **VENDEUR** aux frais de l'**ACQUEREUR** qui consent à ce qu'il soit pris et renouvelé également à ses frais, toute inscription sur le **BIEN**.

Cette inscription est prise, de convention expresse, jusqu'au 30 septembre 2025.

Durée de l'inscription

L'inscription de l'hypothèque légale du vendeur sera requise avec effet jusqu'au 30 septembre 2026.

- jusqu'au 30 septembre 2026, en ce qui concerne le prêt d'un montant de NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950 000,00 EUR).

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

En ce qui concerne l'immeuble article un :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain JONOUX, notaire à NIORT le 27 avril 2017 pour une valeur de trois cent quatre-vingt-dix mille euros (390 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIORT 1, le 22 mai 2017 volume 2017P, numéro 1168.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : NIORT 171 av de Paris où elle est identifiée sous le numéro 814226106.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain JONOUX, notaire à NIORT le 27 avril 2017 pour une valeur de trois cent quatre-vingt-dix mille euros (390 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIORT 1, le 22 mai 2017 volume 2017P, numéro 1168.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : NIORT 171 av de Paris où elle est identifiée sous le numéro 814226106.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Concernant l'ensemble des immeubles

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

IMPOT SUR LA MUTATION

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1 200 000,00 EUR).

DROITS

| | | | <u>Mt à payer</u> |
|----------------------------|----------|--------------|-------------------|
| <i>Taxe départementale</i> | | | |
| 1 200 000,00 | x 4,50 % | = | 54 000,00 |
| <i>Taxe communale</i> | | | |
| 1 200 000,00 | x 1,20 % | = | 14 400,00 |
| <i>Frais d'assiette</i> | | | |
| 54 000,00 | x 2,37 % | = | 1 280,00 |
| | | TOTAL | 69 680,00 |

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'Etat 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 | 1 200 000,00 | 0,10% | 1 200,00 |

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé par le notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au conseil du **VENDEUR**, qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Ils précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements pris par les parties 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."

ASSURANCE INCENDIE

Les **BIENS** vendus ont été assurés jusqu'à ce jour par le **VENDEUR** et le sont désormais par l'**ACQUEREUR** qui confirme avoir fait le nécessaire auprès de son assurance ainsi justifié par la remise d'une attestation d'assurance.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à prendre une assurance jusqu'au paiement intégral du solde du prix de la présente vente, à en acquitter exactement jusque-là et à leurs échéances, les primes et cotisations annuelles, et à justifier du tout au **VENDEUR** à toute réquisition.

Faute de quoi, le solde du prix de la présente vente ou ce qui en restera dû, deviendra immédiatement et de plein droit exigible.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à ladite compagnie, à la diligence du notaire soussigné, en vue d'assurer au **VENDEUR**, en cas de sinistre total ou partiel desdits **BIENS** avant le paiement intégral du solde du prix de la présente vente, le bénéfice des dispositions de l'article 37 de la Loi du 13 juillet 1930.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EViction

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :
Concernant l'ensemble des immeubles

- 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 JOUSSANCE

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le **BIEN** est actuellement loué, comme indiqué précédemment.
- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis du locataire qui ne serait relaté dans le bail ci-annexé.
- Que son locataire ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme et/ou du syndicat.
- Qu'il n'existe pas, à ce jour, de retard dans le paiement des loyers et de leurs accessoires.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.
- Qu'il n'a pris, vis-à-vis du locataire, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.
- Avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles au titre du bail, et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu du locataire de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.
- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.
- Qu'il n'existe pas de sous-location ni de mise à disposition.
- Que le bien loué répond matériellement à l'usage auquel il est destiné aux termes du bail.
- Que les diagnostics obligatoires ont été remis au locataire.
- Qu'une régularisation des charges est faite annuellement auprès du locataire, et qu'à ce titre il n'est redevable envers lui d'aucune somme pour trop perçu sur provision et/ou sur charges au titre des exercices antérieurs.

- Que le loyer est révisé à la date anniversaire du bail.
- **Que ledit bail a été résilié avec prise d'effet au 31 décembre 2023.**

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**.

Concernant l'immeuble article un :

Un état hypothécaire obtenu à la date du 14 novembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Concernant l'immeuble article deux :

Un état hypothécaire obtenu à la date du 14 novembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Concernant l'immeuble article un :

Le **VENDEUR** déclare :

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

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte reçu par Maître Alain JONOUX, Notaire à NIORT, le 24 juillet 2006, publié au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 21 septembre 2006, volume 2006P, numéro 2679, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative dressée le 9 octobre 2006, publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 12 octobre 2006, volume 2006P, numéro 2871, contenant vente par Monsieur et Madame KARSTENS et Madame Yvette BREKELMANS née SWAAK au profit de la Société FORGES GOLF de la parcelle de terre formant partie du Chemin de la Boulinière, située à LES FORGES, cadastrée section A, numéro 610, il a été constitué la servitude de passage suivante dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

« La SARL FORGES GOLF acquéreur aux présentes, constitue par les présentes, à titre de servitude réelle et perpétuelle,

« Un DROIT DE PASSAGE,

« Sur la totalité de la parcelle cadastrée section A n° 610 présentement acquise par elle, constituant le fonds servant,

« Au profit des parcelles suivantes constituant le fonds dominant:

« Section A n° 608 d'une contenance de 7a 52ca, n° 598 d'une contenance de 1a 12ca, n° 595 d'une contenance de 8a 92ca, appartenant à Madame BREKELMANS,

« Section A n° 597 d'une contenance de 0a 85ca, n° 594 d'une contenance de 10a 64ca, appartenant à Monsieur et Madame KARSTENS,

« Section A n° 609 d'une contenance de 23a 69ca, n° 599 d'une contenance de 0a 64ca, n° 596 d'une contenance de 21a 62ca et n° 197 d'une contenance de 24a 20ca, appartenant en indivision entre Monsieur et Madame KARSTENS et Madame BREKELMANS,

« Le droit de passage ainsi concédé s'exercera en tous temps et à toute heure du jour ou de la nuit, à pied ou avec tous véhicule avec ou sans moteur, par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses héritiers ou ayants droit, ses amis, employés et domestiques et d'une manière générale, par toutes personnes occupant lesdits immeubles puis ultérieurement, et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

« L'assiette de ce passage devra à tout moment rester libre de tout stationnement ou encombrement quelconque.

« La présente constitution de servitude est faite sans indemnité.

« Origines de propriété:

« Fonds servant soit la parcelle section A n° 610 : résulte des présentes,

« Fonds dominant:

« Parcelles section A n° 608, 598, 595, 597 et 594 : Partage entre Mr et Mme KARSTENS et Mme BREKELMANS suivant acte reçu par Me JONOUX notaire soussigné le 30 janvier 2004 publié à PARTHENAY le 18 mars 2004 Volume 2004P n°799,

« Parcille section A n° 609 : Acquisition suivant acte reçu par Me JONOUX notaire soussigné du 25 septembre 2002 publiée au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 25 novembre 2002 volume 2002P n° 2983,

« Parcille section A n° 599 : Acquisition suivant acte reçu par Me JONOUX notaire soussigné du 9 mai 2001 publiée au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 12 juin 2001 volume 2001P n° 1605,

« Parcille section A n° 596 et 197 : Acquisition suivant acte reçu par Me JONOUX notaire soussigné du 9 mai 2001 publiée au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 12 juin 2001 volume 2001P n°1606. »

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette servitude et s'engage à la respecter.

Concernant l'immeuble article deux :

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

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

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

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

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

CONTENANCE

Concernant l'ensemble des immeubles

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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.

Concernant l'ensemble des immeubles

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, 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.

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.

Il est ici précisé que le montant de la taxe foncière 2023 est d'un total de 23.909,00 €, répartis sur 2 avis de taxe foncière, le golf s'étendant sur 2 communes.

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

Concernant l'ensemble des immeubles

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

RAPPEL DE DIVISIONS CADASTRALES

Concernant l'immeuble article un :

Suivant document d'arpentage dressé par le Cabinet ALPHA GEOMETRE SARL, géomètre expert à PARTHENAY, le 16 juin 2000 sous le numéro 118Y, publié au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 14 décembre 2001, volume 2001P, numéro 3358, la parcelle située à LES FORGES, cadastrée section B, numéro 263, a été divisée en les parcelles cadastrées section B, numéros 302 et 303.

Suivant division cadastrale publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 13 octobre 2006, volume 2006P, numéro 2917 :

- la parcelle située à LES FORGES, cadastrée section C, numéro 132, a été divisée en les parcelles cadastrées section C, numéros 156 et 157.

- la parcelle située à LES FORGES, cadastrée section C, numéro 134, a été divisée en les parcelles cadastrées section C, numéros 159 et 160.

Suivant division cadastrale publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 22 décembre 2009, volume 2009P, numéro 2973, la parcelle située à LES FORGES, cadastrée section B, numéro 303, a été divisée en les parcelles cadastrées section B, numéros 313 et 314.

Concernant l'immeuble article deux :

Suivant document d'arpentage dressé par le Cabinet ALPHA GEOMETRE SARL, géomètre expert à PARTHENAY, le 21 avril 2000 sous le numéro 551J, ayant fait l'objet d'un procès-verbal du Cadastre N° 551J du 4 décembre 2001, publié au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 4 décembre 2001, volume 2001P, numéro 3204, la parcelle située à VASLES, cadastrée section F, numéro 146, a été divisée en les parcelles cadastrées section F, numéros 817 et 818.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

EAU

RAPPEL

Le notaire soussigné informe les parties que

Le contrôle des captages est variable selon que l'usage de l'eau est **domestique ou non**.

La notion **d'usage domestique** de l'eau est précisée par l'article R. 214-5 du code de l'environnement.

Ce texte dispose : «*Constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes. En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DB05 »*

L'article L 2224-9 du code général des collectivités territoriales impose une déclaration en mairie pour tout prélèvement d'eau à des fins domestiques.

Aux termes de ce texte : «*I - Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des uns d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les entreprises doivent tenir un registre des forages d'eau qu'elles réalisent, quel qu'en soit l'usage, et doivent les déclarer pour le compte de leur client au maire de la commune concernée dans les trois mois suivant leur réalisation. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département, du directeur général de l'agence régionale de santé et des agents des services publics d'eau potable et d'assainissement*

Les prestations de travaux de création de puits ou de forage à des fins d'usage domestique de l'eau mentionnés au premier alinéa et les prestations de travaux de remise en état exécutées lors de l'arrêt des travaux d'exploitation sont conformes aux exigences techniques d'une certification délivrée dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat

Sans préjudice des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque des prestations de travaux de forage sont réalisées sans disposer de la certification délivrée en application du présent article, l'autorité administrative compétente peut,

dans les cas et les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat et sans avoir procédé préalablement à une mise en demeure, ordonner le paiement d'une amende administrative. Cette amende administrative est au plus égale à 15 000 € par ouvrage.

II - Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et transmises aux agents des services publics d'eau potable et de la collecte des eaux usées

La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés est étendue aux établissements recevant du public. Cette utilisation fait l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune concernée.

III - Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

Lorsque l'usage de l'eau **n'est plus « domestique »**, c'est à dire, lorsque les quantités d'eaux en jeu excèdent cette notion, le pétitionnaire doit adresser en Préfecture un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement (C. Env.).

-article L. 214-1 C. Env. : « *Sont soumis aux dispositions des articles L 214-2 à L 214-6 les installations, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction*

De frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants ».

-article L. 214-2 C. Env. : « *Les installations, ouvrages, travaux et activités [IOTA] visés à l'article L 214-1 sont définis dans une nomenclature, établie par décret en Conseil d'Etat après avis du Comité national de l'eau, et soumis à autorisation ou à déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques compte tenu notamment de l'existence des zones et périmètres institués pour la protection de l'eau et des milieux*

Ce décret définit en outre les critères de l'usage domestique, et notamment le volume d'eau en deçà duquel le prélèvement est assimilé à un tel usage, ainsi que les autres formes d'usage dont l'impact sur le milieu aquatique est trop faible pour justifier qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration ».

-article L. 214-3 C. Env. : « *I -Sont soumis à autorisation de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notamment le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.*

Cette autorisation est l'autorisation environnementale régie par les dispositions du chapitre unique du titre VIII du livre 1er, sans préjudice de l'application des dispositions du présent titre.

II-Sont soumis à déclaration les installations, ouvrages, travaux et activités qui, n'étant pas susceptibles de présenter de tels dangers, doivent néanmoins respecter les prescriptions édictées en application des articles L 211 -2 et L 211-3.

Dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, l'autorité administrative peut s'opposer à l'opération projetée s'il apparaît qu'elle est incompatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, ou porte aux intérêts mentionnés à l'article L 211-1 une atteinte d'une gravité telle qu'aucune prescription ne permettrait d'y remédier. Les travaux ne peuvent commencer avant l'expiration de ce délai.

Si le respect des intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 n'est pas assuré par l'exécution des prescriptions édictées en application des articles L. 211-2 et L. 211-3, l'autorité administrative peut, à tout moment, imposer par arrêté toutes prescriptions particulières nécessaires.

II bis. - Les travaux destinés à prévenir un danger grave et immédiat peuvent être entrepris sans que soient présentées les demandes d'autorisation ou les déclarations auxquelles ils sont soumis, à la condition que le préfet en soit immédiatement informé. Un décret précise les modalités d'application du présent II bis.

III-Un décret détermine les conditions dans lesquelles les prescriptions prévues au I et au II sont établies, modifiées et portées à la connaissance des tiers.

IV. -Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles plusieurs demandes d'autorisation et déclaration relatives à des opérations connexes ou relevant d'une même activité peuvent faire l'objet d'une procédure commune ».

-article L. 214-3-1 C. Env. : « *Lorsque des installations, ouvrages, travaux ou activités soumis à déclaration au titre du II de l'article L. 214-3 ou relevant des dispositions du I de l'article L. 2144 ou de l'article L. 214-6 sont définitivement arrêtés, l'exploitant ou, à défaut, le propriétaire remet le site dans un état tel qu'aucune atteinte ne puisse être portée à l'objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau défini par l'article L 211-1, Il informe l'autorité administrative de la cessation de l'activité et des mesures prises. Cette autorité peut à tout moment lui imposer des prescriptions pour la remise en état du site, sans préjudice de l'application des articles L 163-1 à L 163-9 et L. 163-11 du code minier ».*

Compte tenu de son activité la création, l'entretien, la gestion (...) d'un golf pourraient relever de la nomenclature au titre des IOTA au titre de plusieurs rubriques.

A titre d'exemple le notaire soussigné liste les rubriques qui pourrait être concerné sans que cette liste ne soit exhaustive pour autant :

- 1.1.1.0. Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à mi usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D).

- 1.1.2.0. Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total relevé étant :

1° Supérieur ou égal à 200 000 m³ / an (A) ;

2° Supérieur à 10 000 m³ / an mais inférieur à 200 000 m³ / an (D).

- 2.1.5.0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).

- **2.2.1.0.** Rejet dans les eaux douces superficielles susceptible de modifier le régime des eaux, à l'exclusion des rejets mentionnés à la rubrique 2.1.5.0 ainsi que des rejets des ouvrages mentionnés à la rubrique 2.1.1.0, la capacité totale de rejet de l'ouvrage étant supérieure à 2 000 m³ / j ou à 5 % du débit moyen interannuel du cours d'eau (D).

- **3.2.3.0.** Plans d'eau, permanents ou non :

- 1° Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha (A) ;
- 2° Dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha (D).

- **3.3.1.0.** Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

- 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ;
- 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).

- **3.3.2.0.** Réalisation de réseaux de drainage permettant le drainage d'une superficie

- 1° Supérieure ou égale à 100 lia (A) ;
- 2° Supérieure à 20 ha mais inférieure à 100 ha (D).

Le VENDEUR déclare notamment que divers étangs ont été créés sur les parcelles suivantes :

- **Article 1 :**
 - **B 214 et 313**
 - **B 313**
 - **B 206**
 - **B 238 et 237**
- **Article 2 :**
 - **F 818**

CONFORMITE

Les installations, ouvrages et activités autorisés en application d'une législation ou réglementation relative à l'eau antérieure au 4 janvier 1992 sont réputés autorisés au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement : (C. envir., art. L 214-6, II) » ;

Les ouvrages anciens qui ont été soumis à la nomenclature à compter de 1993 sont **réputés** déclarés ou autorisés en application d'une modification de la législation ou de la nomenclature Eau. Ils **peuvent** donc **continuer à fonctionner** sans autorisation ou déclaration dès lors qu'ils ont fait l'objet d'une **déclaration d'existence au préfet**, au plus tard le 31 décembre 2006 (C. envir, art. L 214-6, E et III et R 214-53).

A ce sujet le **VENDEUR** déclare que les étangs ont été autorisés par le Préfet ainsi qu'il résulte des autorisations ci-annexées, dont les numéros sont ci-après relatés :

- Plan d'eau d'une superficie estimée à 2.000m², d'un volume estimé à 8.000 m³ situé sur la commune des FORGES cadastré section B n°246, le plan d'eau est enregistré sous le numéro 202300170 ;

- Plan d'eau d'une superficie estimée à 20.000m², d'un volume estimé à 34.000 m³ situé sur la commune des FORGES cadastré section B n°214, le plan d'eau est enregistré sous le numéro 202300171 ;
- Plan d'eau d'une superficie inférieure à 1.000m², d'un volume inférieur à 1.000 m³ situé sur la commune des FORGES cadastré section B n°236, le plan d'eau ne relève pas d'une rubrique de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration **toutefois** s'agissant d'un plan d'eau pour usage irrigation agricole et dans la mesure ou des prélèvements supérieurs) 1000m³/an est envisagé, il doit faire l'objet d'une autorisation spécifique octroyée à l'OUGC (chambre de l'agriculture régionale), **l'ACQUEREUR devra se déclarer auprès du service concerné** ;
- Plan d'eau d'une superficie estimée à 10.000m², d'un volume estimé à 10.000 m³ situé sur la commune des FORGES cadastré section B n°237 et 238, le plan d'eau est enregistré sous le numéro 202300172 ;
- Plan d'eau d'une superficie estimée à 10.000m², d'un volume estimé à 10.000 m³ situé sur la commune des FORGES cadastré section B n°206, le plan d'eau est enregistré sous le numéro 202300173.

Au-delà du 31 décembre 2006, la déclaration d'existence peut encore être reçue et examinée par l'autorité administrative. Mais l'exploitant doit fournir la preuve de la régularité de la situation de l'installation, ouvrage ou aménagement à la date à laquelle il s'est trouvé soumis à autorisation ou à déclaration, de la non-cessation de l'exploitation depuis plus de 2 ans et de l'absence de danger ou d'inconvénient grave généré par l'installation sur les intérêts visés par l'article L 211-1 du code de l'environnement. L'autorité administrative peut alors accepter la continuation du fonctionnement de l'installation ou de l'ouvrage ou la poursuite de l'activité considérée, sans formalité particulière (C. envir., art L 214-6, III). Dès lors que les conditions sont remplies, l'administration est tenue défaire droit à une demande de régularisation d'un ouvrage - étang en l'epèce (CAA Lyon, 3e ch., 4 juin 2012, n°11LY01634)

Toutefois, s'il apparaît que le fonctionnement de ces installations et ouvrages ou la poursuite de ces activités présente un risque d'atteinte grave, notamment aux zones humides, l'autorité administrative peut exiger le dépôt d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation (C envir., art. L 214-6, HI »).

A ce sujet le **VENDEUR** déclare que l'exploitant prélève actuellement environ 35.000 m³ par an dans le plan d'eau cadastré section B n°214, qu'il règle une redevance correspondante à l'agence de l'eau, qu'il ne détient pas d'autorisation administrative de pompage.

L'ACQUEREUR déposera en Préfecture, et avec l'assistance d'un cabinet spécialisé un dossier au titre des IOTA (si l'usage de l'eau le nécessite) ou Obtendra dudit cabinet spécialisé d'un cabinet spécialisé (en droit de l'eau, environnement...) ou de la Préfecture une attestation précisant qu'eu égard aux quantités d'eaux prélevées, un dossier « loi sur l'eau » ne s'impose pas.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'obtention d'une déclaration ou d'une autorisation administrative de prélèvement d'eau, sans qu'il s'agisse d'une condition résolutoire, et sans recours contre le vendeur ou le notaire.

Le notaire soussigné rappelle également que même si la réglementation au titre des IOTA a été respectée et que l'exploitant dispose de son récépissé de

déclaration (cf. art R. 214-33 C. Env.) ou de l'autorisation environnementale (cf. art. R. 181-41 et s C. Env.), les services de la préfecture disposent du pouvoir de modifier lesdites autorisations :

• le II de l'article L. 214-4 C. Env. dispose : «*L'autorisation peut être abrogée ou modifiée, sans indemnité de la part de l'Etat exerçant ses pouvoirs de police, dans les cas suivants :*

1° Dans l'intérêt de la salubrité publique, et notamment lorsque cette abrogation ou cette modification est nécessaire à l'alimentation en eau potable des populations ;

2° Pour prévenir ou faire cesser les inondations ou en cas de menace pour la sécurité publique ;

3° En cas de menace majeure pour le milieu aquatique, et notamment lorsque les milieux aquatiques sont soumis à des conditions hydrauliques critiques non compatibles avec leur préservation ;

4° Lorsque les ouvrages ou installations sont abandonnés ou ne font plus l'objet d'un entretien régulier ».

• Le dernier alinéa de l'article L 181-14 C. Env. (s'agissant des dossiers soumis à autorisation environnementale) prévoit que « *l'autorité administrative compétente peut imposer toute prescription complémentaire nécessaire au respect des dispositions des articles L 181-3 et L 1814- à l'occasion de ces modifications, mais aussi à tout moment s'il apparaît que le respect de ces dispositions n'est pas assuré par l'exécution des prescriptions préalablement édictées* »

Le notaire soussigné rappelle enfin que le fait de ne pas solliciter d'autorisation (au sens générique du terme) au titre de la loi sur l'eau, alors que celle-ci serait nécessaire est sanctionné au plan administratif (amende administrative) et pénale (sanction pénales).

• sanctions administratives :

Lorsque des installations ou ouvrages sont exploités, des objets et dispositifs sont utilisés ou que des travaux ou activités sont réalisés sans avoir fait l'objet de la déclaration ou sans avoir tenu compte d'une opposition à déclaration, l'autorité administrative met en demeure l'exploitant ou, à défaut, le propriétaire de régulariser sa situation dans un délai d'un an au plus, en déposant une déclaration. Elle peut, en outre, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 45 000 € par le même acte que celui de mise en demeure ou parmi acte distinct. (C. envir., art. L. 171-7,1).

Elle peut également suspendre le fonctionnement des installations ou ouvrages jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la déclaration ou sur la demande d'autorisation *Enfin, l'autorité administrative peut, à tout moment, afin de garantir la complète exécution des mesures prises (suspension, mesures conservatoires)* (C. envir, art L 171-7,1)

« *1° Ordonner le paiement d'une astreinte journalière au plus égale à 4 500 € applicable à partir de la notification de la décision la fixant et jusqu'à satisfaction de ces mesures. Elle peut, en sus de l'astreinte, infliger une amende au plus égale à 45 000 €. L'amende et l'astreinte sont proportionnées à la gravité des manquements constatés et tiennent compte notamment de l'importance du trouble causé à l'environnement*

Les deuxième et troisième alinéas du 1° du II de l'article L. 171-8 s'appliquent à l'astreinte ;

2° Obliger la personne mise en demeure à s'acquitter, entre les mains d'un comptable public, du paiement d'une somme correspondant au montant des travaux ou des opérations à réaliser. Cette somme bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. Il est procédé à son recouvrement comme en matière de créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au

domaine. L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative n'a pas de caractère suspensif.

Une fois la somme recouvrée par le comptable public, celui-ci procède à sa consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités de déconsignation et les conditions dans lesquelles les sommes consignées sont insaisissables, au sens de l'article L 112-2 du code des procédures civiles d'exécution, par dérogation aux articles 2284 et 2285 du code civil, ainsi que les conditions de leur utilisation en cas d'ouverture d'une procédure collective ;

3° Faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites. Les sommes consignées auprès de la Caisse des dépôts et consignations en application du 2° du présent sont utilisées pour régler les dépenses ainsi engagées ».

L'autorité administrative ordonne la fermeture ou la suppression des installations ou ouvrages, la cessation définitive des travaux, opérations, activités ou aménagements et la remise des lieux dans un état ne portant pas préjudice aux intérêts protégés par le présent code, s'il n'a pas été déféré à la mise en demeure à l'expiration du délai imparti, ou si la demande d'autorisation est rejetée, ou s'il est fait opposition à la déclaration (C. envir., art. L. 171-7, II).

• **Sanctions pénales :**

L'article L. 173-1 du code de l'environnement dispose: «*I-Est puni d'un an d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende le fait, sans l'autorisation, l'enregistrement, l'agrément, l'homologation ou la certification mentionnés aux articles L 214-3, L 512-1, L 512-7, L 555-1, L 571-2, L 571-6 et L 712-1 exigé pour un acte, une activité, une opération, une installation ou un ouvrage, de :*

- 1 ° Commettre cet acte ou exercer cette activité ;*
- 2° Conduire ou effectuer cette opération;*
- 3° Exploiter cette installation ou cet ouvrage ;*
- 4 ° Mettre en place ou partager à la mise en place d'une telle installation ou d'un tel ouvrage. [...]».*

Le tribunal peut également exiger, en cas de condamnation, des mesures tendant à la remise en état des lieux ou à la réparation des dommages causés à l'environnement. Cette injonction peut être assortie d'une astreinte de 3 000 € au plus par jour de retard (C. envir., art. L.173-5,2°).

Par ailleurs s'agissant d'une infraction continue aucun texte évoquant le point de départ de la prescription des infractions en la matière ne semble exister.

Le VENDEUR déclare :

- Qu'il existe sur le terrain du golf une pompe qui puise l'eau dans un plan d'eau se trouvant sur le golf, cadastré section B n°214.

Cette pompe alimente régulièrement le golf et est suffisante, hormis en cas de sécheresse importante.

- Une deuxième pompe est installée sur le terrain du golf, mais celle-ci puise l'eau dans un lac artificiel, propriété de Monsieur Jean-Philippe HOREL.

Cette pompe est utilisée à titre occasionnel.

Un accord matérialisé par des mails a été trouvé entre Monsieur HOREL et la Société FORGES GOLF concernant l'utilisation de l'eau provenant du lac de

Monsieur HOREL, moyennant le paiement d'une redevance annuelle de MILLE EUROS(1.000,00 €) à son profit sur une période de 10 ans à compter de 2016.

Il résulte à ce sujet d'un mail émanant de Monsieur Jean-Philippe HOREL, en date du 6 avril 2017, ce qui suit littéralement rapporté du titre de propriété du **VENDEUR** :

« Cher Maître,

« Je vous confirme qu'un accord a été validé donnant un droit de pompage dans l'étang m'appartenant pour permettre l'arrosage du golf, moyennant une indemnité annuelle de 1000 euros.

« Cette servitude a été consentie pour une durée de onze ans qui a commencé à courir le 01/10/2015 et s'achèvera le 30/09/2026.

« Le paiement de chaque échéance devra intervenir avant le 1^{er} août de l'année en cours.

« Voilà ce qui avait été convenu en présence de Maître TRARIEUX.

« Je vous prie de croire à toute ma considération.

« Jean-Philippe HOREL. »

Ladite convention demeure ci-annexée.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette convention et s'engage à la respecter.

Une seconde convention a été signée entre Monsieur HOREL et la Société BLUE GREEN, dont copie est ci-annexée.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette convention et s'engage à la respecter.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir les autorisations de pompages, l'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement connaissance de cette information et en faire son affaire personnelle.

La redevance d'eau acquittée en 2022 par l'exploitant demeure ci-annexée.

RAPPEL DE CONVENTIONS DE DROIT DE JEU ET D'ENGAGEMENTS

1°) Aux termes de l'acte reçu par Maître Alain JONOUX, Notaire à NIORT, le 28 avril 2000, contenant vente par la Société IMMOFORGES SARL et la Société GOLFINVEST SARL au profit de la Société SARL FORGES GOLF, il a été rappelé des conventions de droit de jeu et une reprise d'engagements, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« RAPPEL DE CONVENTIONS DE DROIT DE JEU

« I - Suivant divers actes reçus par Me JONOUX notaire soussigné, dont la liste est demeuré ci-jointe et annexée après mention,

« La SARL CHATEAU DES FORGES ayant son siège social commune des FORGES, a vendu divers biens et droits immobiliers mis en copropriété aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 9 mai 1997 publié au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 15 juillet 1997 volume 1997P n° 1822,

« Aux termes de ces mêmes actes, la Société GOLFINVEST SARL a concédé au profit des acquéreurs desdits biens, un droit de jeu, sur l'ensemble du terrain de golf existant sur les immeubles lui appartenant, droit de jeu dont les caractéristiques et conditions sont reprises en annexe des présentes.

« II - Aux termes de six actes sous signatures privées, en date à NIORT du 16 février 1999, la SARL GOLFINVEST s'est engagée à concéder gratuitement à chacun des acquéreurs des parcelles formant les lots des lotissements que la SARL DEVELOPPEMENT LES FORGES VASLES se propose de créer sur les parcelles de terrain acquises ou à acquérir de la SARL IMMOFORGES, un droit de jeu sur l'ensemble du terrain de golf existant sur les immeubles lui appartenant ; ce droit de jeu devant être consenti pour deux personnes et pendant une durée de trois ans à compter du jour de chacune des acquisitions de lots de lotissement.

« A l'expiration de ce délai de trois ans, ce droit de jeu pourra être renouvelé à la demande de chacun des propriétaires de lots de lotissement, moyennant le versement d'une somme de MILLE FLORINS (1 000 NLG) versée au propriétaire du terrain de golf et destinée à son entretien.

« La SARL FORGES GOLF acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble de ces engagements et s'oblige à les poursuivre de façon à ce que la SARL GOLFINVEST ne soit jamais inquiétée à ce sujet.

« .../...

« REPRISE D'ENGAGEMENTS

« Aux termes d'une convention sous signatures privées en date à NIORT du 28 avril 2000, les sociétés SARL IMMOFORGES et SARL GOLFINVEST venderesses aux présentes, ont pris envers la SARL DEVELOPPEMENT LES FORGES VASLES, les engagements suivants, ci-après littéralement rapportés:

1 » 1°) - La SARL GOLFINVEST soussignée de seconde part, prend l'engagement, par son représentant dès qualité, de ne faire édifier aucune construction de quelque nature que ce soit, sur les terrains lui appartenant situés sur les communes de VASLES et des FORGES et formant l'assiette foncière du terrain de golf jusqu'à la vente desdits terrains.

« 2°) La SARL IMMOFORGES soussignée de première part et la SARL GOLFINVEST, soussignée de seconde part, chacune en ce qui la concerne, accepte par l'intermédiaire de son représentant, de procéder à toutes rectifications et réaménagements de limites de parcelles qui seront nécessaires afin de permettre à la SARL DEVELOPPEMENT LES FORGES VASLES de mener à bien l'ensemble des projets de lotissements qu'elle envisage sur les biens acquis ou à acquérir de la SARL IMMOFORGES et de la SARL GOLFINVEST

« 3°) La SARL IMMOFORGES soussignée de première part et la SARL GOLFINVEST, soussignée de seconde part, chacune en ce qui la concerne, autorise par les présentes, la SARL DEVELOPPEMENT LES FORGES VASLES, qui accepte, à procéder sur certaines des parcelles de terrain leur appartenant, à la réalisation de plans d'eau ou bassins de rétention d'eau qui pourraient être imposés dans le cadre de la prévention incendie des projets de lotissements de la SARL DEVELOPPEMENT LES FORGES VASLES

« La Société SARL FORGES GOLF déclare par les présentes, avoir parfaite connaissance de cette convention et s'oblige à reprendre à son compte l'ensemble des engagements souscrits pris par les Sociétés SARL IMMOFORGES ET GOLFINVEST de manière à ce que ces dernières ne soient jamais inquiétées ni recherchées à ce sujet. »

2°) Aux termes de l'acte reçu par Maître Alain JONOUX, Notaire à NIORT, le 18 septembre 2006, contenant vente par la Société GOLFINVEST SARL au profit de la Société FORGES GOLF des parcelles situées à LES FORGES, cadastrées

section C, numéros 137, 157, 163 et 160, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

« CONVENTION DE DROIT DE JEU

« En sus du prix ci-dessus stipulé, la présente vente est également consentie moyennant la cession par la SARL FORGES GOLF, au profit de Monsieur Charles POUBLON, d'un second droit de jeu destiné à un invité, sur l'ensemble du terrain de golf existant sur les immeubles appartenant à ladite société.

Ce droit de jeu est alloué nominativement à Monsieur POUBLON sa vie durant et est non cessible.

« Pour la perception des droits, les parties évaluent ce droit de jeu à la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 €). »

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de l'existence de ces conventions de droit de jeu et engagements et en faire son affaire personnelle de manière à ce que le **VENDEUR** ne puisse être recherché ni poursuivi.

RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES

Aux termes de l'acte reçu par Maître Alain JONOUX, Notaire à NIORT, le 24 juillet 2006, publié au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 21 septembre 2006, volume 2006P, numéro 2679, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative dressée le 9 octobre 2006, publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 12 octobre 2006, volume 2006P, numéro 2871, contenant vente par Monsieur et Madame KARSTENS et Madame Yvette BREKELMANS née SWAAK au profit de la Société FORGES GOLF de la parcelle de terre située à LES FORGES, formant partie du Chemin de la Boulinière, cadastrée section A, numéro 610, objet des présentes, il a été rappelé les conditions particulières suivantes dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES

« Aux termes de l'acte reçu par Me JONOUX le 25 septembre 2002, contenant vente de l'immeuble objet des présentes par la Commune des FORGES à la SARL IMMOFORGES, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

« DROIT D'ACCÈS

« La commune des FORGES venderesse fait réserve, par l'immeuble présentement vendu, à partir de la voie communale n° 1, d'un droit d'accès au terrain de lagunage, à ses représentants, éventuellement aux techniciens spécialisés (notamment pompiers et ambulances...). »

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces conditions particulières et s'engage à les respecter.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -

Enonciation des documents obtenus

Note d'urbanisme Les Forges :

Le cabinet d'urbanisme JURIS a répondu le 13 décembre 2023 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

Note d'urbanisme Vasles :

Le cabinet d'urbanisme JURIS a répondu le 19 décembre 2023 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'ACQUEREUR 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.

ZONE N – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve en zone N du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

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), 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.

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.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

Concernant l'ensemble des immeubles

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

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 9 novembre 2023, dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption le 14 décembre 2023.

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

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Concernant l'immeuble article 1

Les travaux ci-après relatés sont repris du titre de propriété du VENDEUR. Le VENDEUR déclarant n'avoir réalisé aucun travaux depuis qu'il est propriété des BIENS.

I. - TRAVAUX REALISES DEPUIS PLUS DE DIX ANS :

Concernant le restaurant, un permis de construire a été délivré par la Mairie de LES FORGES le 19 septembre 1989 sous le numéro PC 79 124 89 L0008.

Le VENDEUR déclare que le précédent propriétaire n'avait pas été en mesure de fournir une copie dudit permis.

Concernant la construction d'un bâtiment comportant neuf garages, un permis de construire a été obtenu pour une surface hors œuvre brute de 92m² délivré par la Mairie de LES FORGES le 9 juillet 2004 sous le numéro PC 79 124 04 J0002.

La déclaration d'achèvement des travaux, déclarant l'achèvement depuis le 16 novembre 2004, a été établie le 16 novembre 2004.

Le certificat de conformité a été délivré le 4 janvier 2005.

Une copie de ces documents est ci-annexée.

Concernant l'extension du club house, il a été obtenu un permis de construire délivré par la Mairie de LES FORGES le 9 juillet 2004 sous le numéro PC 79 124 04 J0001.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, déclarant le chantier achevé depuis le 16 novembre 2004, a été établie le 22 février 2017, et reçue en Mairie le 17 mars 2017.

Une copie de ces documents est ci-annexée.

Concernant le local technique (construction de bâtiments pour les jardiniers du Golf), il a été obtenu un permis de construire délivré par la Mairie de LES FORGES le 21 février 2006 sous le numéro PC 79 124 06 J0001.

La déclaration d'ouverture de chantier, déclarant le chantier ouvert depuis le 29 mai 2006, a été établie le 29 mai 2006 et reçue en Mairie le 2 juin 2006.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, déclarant le chantier achevé depuis le 31 décembre 2006, a été établie le 22 février 2017, et reçue en Mairie le 17 mars 2017.

Une copie de ces documents est ci-annexée.

Concernant la construction de la piscine, il a été obtenu une déclaration de travaux délivrée par la Mairie de LES FORGES le 28 février 2003 sous le numéro DT 79124 03 J0001.

Une copie de la demande de déclaration d'ouverture de travaux et de la déclaration d'achèvement de travaux est ci-annexée.

- Extension du club house et fermeture d'un préau existant

Les travaux consistant en l'extension du club house et la fermeture d'un préau existant pour une surface hors œuvre nette créée de 193 m² ont été effectués en 2012.

Le permis de construire a été délivré le 19 octobre 2010 par la Mairie de LES FORGES sous le numéro PC 079 124 10 P0004.

La déclaration d'ouverture de chantier, déclarant le chantier ouvert depuis le 21 novembre 2011, a été établie le 22 novembre 2011 et reçue en Mairie le 22 novembre 2011.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, déclarant le chantier achevé depuis le 30 juillet 2012, a été établie le 22 février 2017, et reçue en Mairie le 17 mars 2017.

Une copie de ce permis de construire, de la demande de permis de construire avec les plans en date du 19 janvier 2010, de la déclaration d'ouverture de chantier et de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, est ci-annexée.

Le **VENDEUR** déclare que les travaux de construction ont été réalisés, savoir :

- Les travaux de maçonnerie : par la Société FRAFIL MACONNERIE, 1 Impasse du Lavoir, 79310 SAINT PARDOUX.

Une copie des factures en date des 3 janvier 2012, 27 janvier 2012, 30 mars 2012 et 11 mai 2012, est ci-annexée.

- Les travaux de charpente : par la Société FB EURL (POUZET & JEANBAPTISTE), 17 Place des Cloîtres 79340 MENIGOUTE.

Une copie des factures en date des 19 février 2012, 20 mai 2012, 29 juillet 2012 et 8 août 2012, est ci-annexée.

- Les travaux de zinguerie : par la Société FB EURL (POUZET & JEAN-BAPTISTE), 17 Place des Cloîtres 79340 MENIGOUTE.

Une copie de la facture en date du 21 avril 2012, est ci-annexée.

- Les travaux de couverture et zinguerie : par la Société FB EURL (POUZET & JEAN-BAPTISTE), 17 Place des Cloîtres 79340 MENIGOUTE.

Une copie de la facture en date du 19 février 2012, 20 mai 2012 et 8 août 2012, est ci-annexée.

- Les travaux relatifs aux menuiseries intérieures (cloisons isolation, plafond), aux doublages et aux menuiseries extérieures : par la Société SARL DELAVAU, 19 rue de la Caillelle, 86190 VILLIERS.

Une copie des factures en date des 23 mars 2012, 12 juin 2012 et 31 août 2012, est ci-annexée.

- Les travaux de carrelage et faïence : par la Société C2PI, 14 Rue du Moulin 79310 VOUHE.

Une copie des factures des 23 mai 2012 et 28 juillet 2012, est ci-annexée.

- Les travaux d'électricité, chauffage et VMC : par la Société ACF pe2c, 5 Impasse de l'Auxances, BP 6, 86440 MIGNE-AUXANCES.

Une copie des factures des 26 mars 2012, 26 avril 2012, 30 mai 2012 et 30 juillet 2012 est ci-annexée.

- Les travaux de plomberie et sanitaires : par la Société ACF pe2c, 5 Impasse de l'Auxances, BP 6, 86440 MIGNE-AUXANCES.

Une copie des factures des 26 mars 2012, 30 mai 2012 et 30 juillet 2012 est ci-annexée.

- Les travaux de peinture : par l'Entreprise CHAUVIN RODOLPHE, Les Tranchées, 79340 LES FORGES.

Une copie de la facture du 11 juin 2012 est ci-annexée.

- Les travaux d'assainissement : par la Société SARL BORDAGE, 5 bis rue du Fouilloux, 79340 VASLES.

II. - EXISTENCE DE TRAVAUX REALISES DEPUIS MOINS DE DIX ANS :

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 oeuvre ou de second oeuvre, 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 intervientrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'oeuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués depuis moins de dix ans :

Travaux de couverture et zinguerie sur le restaurant :

Des travaux de zinguerie (avec dépose et évacuation couverture zinc et accessoires, et pose d'un velux et d'un store électrique intérieur), ont été réalisés dans le restaurant, en 2014 par la Société FB EURL (POUZET & JEAN-BAPTISTE), 17 Place des Cloîtres, 79340 MENIGOUTE.

Une copie de la facture en date du 31 mars 2014 est ci-annexée.

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

L'immeuble étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve 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 non inertes, 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 six ans. Les sanctions prévues par l'article L 243-3 du Code des assurances 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.

Par conséquent, le point de départ de la garantie décennale à laquelle est tenue le VENDEUR est fixé conventionnellement entre les parties :

- Concernant les travaux de zinguerie réalisés sur le restaurant : à la date de la facture, soit le 31 mars 2014

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolî, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement."

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démolî doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -

ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

| Seuil d'accueil de l'ERP | Catégorie |
|--------------------------|-----------|
|--------------------------|-----------|

| | |
|--|------------------------------|
| Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie) | 1ère 2ème 3ème 4ème |
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. | 5ème |

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

L'ACQUEREUR déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

La notice de sécurité et la déclaration de conformité pour l'accessibilité des établissements recevant du public sont ci-annexées.

Hygiène et sécurité

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'est pas en mesure de fournir les rapports des différences commissions d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité ;

L'ACQUEREUR déclare, en outre, avoir été parfaitement informé dès avant la signature de l'offre qu'il a formulée de la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle, l'absence de ces rapports n'ayant pas été déterminants dans son consentement, déchargeant les notaires de toute responsabilité à cet égard.

Vérifications matérielles

Le **VENDEUR** déclare avoir fait vérifier les extincteurs, l'installation de gaz, l'installation électrique, appareil de levage.

Les rapports et factures demeurent ci-annexés.

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 | Élément à contrôler | Validité |
|-------------------------|--|--|---|
| Plomb | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949) | Peintures | Illimitée ou un an si constat positif |
| Amiante | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997) | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet | Immeuble bâti ou non mais constructible | 6 mois |
| Gaz | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | État 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 |
| Audit | Si logements | Etat des lieux des | 5 ans |

| | | | |
|----------------|--|---|------------------|
| énergétique | individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte) | performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment). | |
| Électricité | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation | 3 ans |
| Assainissement | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées | Contrôle de l'installation existante | 3 ans |
| Mérule | Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti | 6 mois |
| ERP | Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Bruit | Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme | Immeuble bâti | La durée du plan |

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- 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,

- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

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 un diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Concernant l'immeuble article un

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

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.

Concernant l'immeuble article un

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

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

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

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,

- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par DIAG HABITAT le 4 août 2015, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

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.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Termites

Concernant l'immeuble article un

Un état relatif à la présence de termites délivré par DIAG HABITAT le 9 novembre 2023 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : *Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite.*

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Concernant l'immeuble article un

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous

des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

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.

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage commercial. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, de produire de diagnostic de l'installation de gaz.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage commercial. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Concernant l'immeuble article un

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1^{er} janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m²/an en énergie finale, soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

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

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

DPE bâtiment principal

Un diagnostic établi par DIAG HABITAT le 9 novembre 2023, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : DPE VIERGE kWhep/m².an
- Émissions de gaz à effet de serre : DPE VIERGE kg éqCO2/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2379T3817375V
- Recommandation et préconisation de travaux: voir diagnostics

DPE bâtiment principal

Un diagnostic établi par DIAG HABITAT le 9 novembre 2023, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : DPE VIERGE kWhep/m².an
- Émissions de gaz à effet de serre : DPE VIERGE kg éqCO2/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2379T3817345R
- Recommandation et préconisation de travaux: voir diagnostics

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Audit énergétique

Concernant l'immeuble article un

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'immeuble individuel objet des présentes n'étant pas à usage d'habitation, il n'a pas été établi d'audit énergétique.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

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

Concernant l'immeuble article un

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

Concernant l'immeuble article deux

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

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

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

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

Concernant l'immeuble article un

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Concernant l'immeuble article deux

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

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.

Concernant l'immeuble article un

L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Chaudière – Contrôle – Information

Les dispositions légales en matière de contrôle et d'entretien des chaudières sont les suivantes :

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1^{er} alinéa :

"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux."

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer au

moins tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

L'entretien annuel est prescrit par l'article R 224-41-4 du Code de l'environnement qui dispose :

"Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW font l'objet d'un entretien annuel dans les conditions fixées par le présent paragraphe."

Lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle prévues au II de l'article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

En cas de remplacement d'une chaudière ou d'installation d'une nouvelle chaudière, le premier entretien doit être effectué au plus tard au cours de l'année civile suivant le remplacement ou l'installation.

L'arrêté du 21 novembre 2022 relatif au contrôle et à l'entretien des chaudières et des systèmes thermodynamiques dispose notamment en son article 1^{er} que :

"L'entretien doit comporter la vérification du bon fonctionnement du système de régulation :

- vérification de la température de départ d'eau via un équipement d'affichage ou de mesure présent sur l'installation, le cas échéant ;*
- vérification du fonctionnement des sondes de température, le cas échéant ;*
- vérification du positionnement et du fonctionnement des robinets thermostatiques, le cas échéant ;*
- vérification de la mise en place d'une programmation horaire cohérente selon les modes disponibles et en adéquation avec les usages du bâtiment, le cas échéant ;*
- vérification de la cohérence de la température de départ d'eau selon les modes disponibles, le cas échéant."*

En outre afin de prévenir ou d'enlever les boues existantes, un désembouage est conseillé au moment de toute nouvelle installation de chaudière ou de pompe à chaleur sur un système de chauffage ancien afin d'éviter que les radiateurs deviennent froids ou bruyants à certains endroits et que l'installation perde en performance.

Broyeur

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Concernant l'immeuble article deux

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas concerné par cette règlementation.

Cheminée/Poêle

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cheminée ou d'un poêle.

Système de chauffage

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est au gaz avec citerne enterrée.

La dernière révision a été effectuée selon facture en date du 2 mai 2023 dont une copie est annexée.

L'ACQUEREUR déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Concernant l'immeuble article deux

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un système de chauffage.

Climatisation/Pompe à chaleur réversible

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible.

Concernant l'immeuble article deux

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible.

Citerne de gaz

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Concernant l'immeuble article deux

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Cuve à fuel

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

Concernant l'immeuble article deux

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

Cuve enterrée

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** a signalé à l'**ACQUEREUR** l'existence d'une cuve enterrée de gaz.

Il atteste n'avoir constaté ni de fuites ni d'autres risques pouvant être liés à son existence.

Concernant l'immeuble article deux

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

Panneaux photovoltaïques

Concernant l'immeuble article un

Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Concernant l'immeuble article deux

Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Information sur la sécurité des piscines

Concernant l'immeuble article un

Les parties déclarent que le **BIEN** comporte une piscine enterrée ; les piscines dites "hors-sol" n'étant pas concernées par tout ce qui suit.

Elles sont informées des dispositions du paragraphe I de l'article R 128-2 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades, au plus tard à la mise en eau, ou, si les travaux de mise en place des dispositifs nécessitent une mise en eau préalable, au plus tard à l'achèvement des travaux de la piscine."

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un État membre de la Communauté européenne ou d'un autre État

partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

Le VENDEUR déclare que la piscine est entourée d'un mur sans pouvoir garantir la conformité aux normes en vigueur.

Le VENDEUR déclare que la piscine n'a pas été entretenue et mise en fonctionnement depuis 3 ans et qu'il ne peut garantir son bon fonctionnement.

L'ACQUEREUR, déclare être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle.

Les parties déclarent avoir, en vue des présentes, accédé au local technique et procédé entre elles à toute vérification, du matériel et des équipements, et mise au courant du fonctionnement.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

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

Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise :

- . un assainissement de type fosse toutes eaux de 15.000 litres, avec bac dégrasseur de 750 litres et station de relevage de 60 litres installé au cours de l'année 2010 en ce qui concerne le club-house.

- . et un assainissement individuel de type fosse toutes eaux de 3.000 litres et un séparateur d'hydrocarbures de 1.000 litres installé au cours de l'année 2006 en ce qui concerne les services techniques,

• ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec ces installations.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

L'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'installation d'assainissement concernant le club-house a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif le 6 novembre 2023, dont le rapport est annexé.

Ce contrôle a établi que : *l'installation est acceptable avec recommandations.*

L'installation d'assainissement concernant les services techniques a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif le 6 novembre 2023, dont le rapport est annexé.

Ce contrôle a établi que : *l'installation est acceptable avec recommandations.*

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de ces rapports de contrôle et faire son affaire personnelle de la réalisation des travaux nécessaires aux fins d'obtention de la conformité.

En toute hypothèse, il est ici précisé que faute d'effectuer les travaux nécessaires à la conformité compte tenu de la législation en vigueur lors du contrôle, la Commune pourra, après mise en demeure, faire procéder d'office, aux frais du propriétaire, à ces travaux.

L'article L 1331-8 du Code de la santé publique est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** :

"Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L.1331-1 à L. 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %."

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Concernant l'immeuble article deux

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Etat des risques

Concernant l'ensemble des immeubles

Un état des risques délivré par DIAG HABITAT le 10 novembre 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

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

L'ACQUEREUR déclare que ledit état lui a été remis, lors de la première visite du bien.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3.

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

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

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Concernant l'immeuble article un

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, épaisse 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 risque important.

Une copie de la cartographie est annexée dans le rapport géorisques.

Concernant l'immeuble article deux

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, épaisse 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 risque important.

Une copie de la cartographie est annexée dans le rapport géorisques.

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

Concernant l'immeuble article un

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La cartographie des éoliennes en Deux-Sèvres

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

Protection de l'environnement

Concernant l'ensemble des immeubles :

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvenients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation

dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE

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

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN ET ARTICLE DEUX -

Le bien objet des présentes est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

La Société dénommée FORGES GOLF, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à TOURS (37100), 25 chemin de la Milletière,

identifiée au SIREN sous le numéro 428692560 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

Suivant acte reçu par Maître Alain JONOUX notaire à NIORT, le 27 avril 2017.

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIORT 1 le 22 mai 2017, volume 2017P, numéro 1168.

Audit acte, le **vendeur** a fait les déclarations d'usage en la matière et a notamment déclaré que le bien vendu n'était grevé d'aucun privilège immobilier spécial et d'aucune hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est ci-après littéralement retranscrite telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître Alain JONOUX notaire à NIORT, le 27 avril 2017 :

« - EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE UN -

L'immeuble figurant sous l'article un appartient à la Société FORGES GOLF, savoir :

I. - L'immeuble cadastré section B numéros 197, 198, 199, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 235, 236, 237, 238, 241, 246 et 313 :

Pour avoir acquis ledit immeuble, avec d'autres biens, suivant acte reçu par Maître Alain JONOUX, notaire à NIORT, le 28 avril 2000, savoir :

a) Les parcelles cadastrés section B, numéros 206, 207, 208, 210, 214, 236, 238 et 246 :

De la Société dénommée IMMOFORGES SARL, Société à responsabilité limitée au capital de 1.697.400,00 Francs (soit 258.812,70 euros), dont le siège social est à MENIGOUTE (Deux-Sèvres), Domaine des Forges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRESSUIRE sous le numéro 352 022 925.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal pour la totalité des biens acquis de Quatre-vingt-quatorze mille florins (94.000 NLG), soit 44.761,91 euros, représentant 293.618,85 Francs, payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

b) Les parcelles cadastrés section B, numéros 197, 198, 199, 203, 204, 205, 209, 211, 212, 213, 235, 237, 241 et 263 (dont est issue la parcelle B 313) :

De la Société dénommée GOLFINVEST SARL, Société à responsabilité limitée au capital de 17.920.000,00 Francs (soit 2.731.886,39 euros), dont le siège social est à MENIGOUTE (Deux-Sèvres), Domaine des Forges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRESSUIRE sous le numéro 378 655 203.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal pour la totalité des biens acquis de Quatre cent quarante-huit mille florins (448.000 NLG), soit 213.333,33 euros, représentant 1.399.374,93 Francs, payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 27 juin 2000, volume 2000P, numéro 1812.

L'état délivré sur cette formalité révélait diverses hypothèques, périmées ou radiées depuis.

Précédemment :

a) Les parcelles cadastrés section B, numéros 206, 207, 208, 210, 214, 236, 238 et 246 appartenaient à la société "IMMOFORGES SARL" pour les avoir acquises, avec une plus grande propriété, de :

Madame Madeleine Marie Marguerite COYREAU DES LOGES, sans profession, épouse de Monsieur Jean Paul Marie Antoine, Marquis du PUY, demeurant à SAUMUR (49) 49 rue d'Alsace.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul DIMA, notaire associé à SAUMUR, le 2 octobre 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix global de cinq millions quatre cent mille francs (5.400.000,00 Francs) payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 6 novembre 1989, volume 3424, numéro 20.

Ledit acte ayant fait l'objet d'un rectificatif publié le 12 décembre 1989, volume 3434, numéro 5.

Antérieurement, ces biens appartenaient à Madame du PUY par suite de l'attribution qui lui en avait été faite aux termes d'un acte reçu par Maître GUINEBAUD, Notaire à NIORT, et Maître CHATAIGNER, Notaire à MAILLEZAIS, le 24 mars 1972, publié au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 12 mai 1972, volume 2312, numéro 28, contenant entre Madame du PUY et Monsieur Pierre COYREAU des LOGES :

Le partage amiable de divers immeubles leur appartenant indivisément chacun pour moitié pour les avoir recueillis dans la succession de Monsieur COYREAU des LOGES, leur père, décédé en son domicile au Château des Forges, commune des FORGES, le 28 février 1964,

Laissant pour lui succéder :

a) Madame Yvonne le MEUNIER de la RAILLERE, son épouse survivante,

Commune en biens acquêts suivant contrat de mariage reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, notaire à PARIS, le 25 juin 1923, mais séparé judiciairement de biens avec son mari aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de POITIERS le 21 décembre 1959 passé en force de chose jugée.

Légataire à titre particulier de l'usufruit d'une propriété dite "la Carémière" sis commune de POMPAIRE aux termes de son testament olographe en date aux FORGES du 11 novembre 1963, déposé après les constatations légales au rang des minutes de Me JOUSSET notaire à NIORT le 13 mars 1964.

Et pour seuls héritiers et en outre légataires du surplus, conjointement et indivisément chacun pour moitié :

Madame du PUY et Monsieur Pierre COYREAU DES LOGES, ses deux enfants issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées en un acte de notoriété dressé par Maître JOUSSET, notaire sus nommé, les 18, 23 et 26 mars 1965.

Et ainsi qu'il résulte d'une attestation d'hérédité dressée par Maître GUINEBAUD, notaire sus nommé, le 16 février 1967, publiée au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 17 avril 1967, volume 2086, numéro 45.

Plus antérieurement, lesdits biens appartenaient en propre à Monsieur Pierre COYREAU DES LOGES, pour avoir été recueillis par lui dans la succession de : Monsieur Charles GODET de la RIBOULLERIE, en son vivant célibataire majeur, décédé le 26 avril 1927, duquel il avait été institué légataire universel aux termes de son testament olographe en date à SAINTE MEOMAYE du 5 novembre 1926, déposé après les constatations légales aux rang des minutes de Maître BARON, notaire à l'HERMENAUT (85), le 27 avril 1927 enregistré, en vertu d'une ordonnance de

Monsieur le Juge faisant fonction de Président du Tribunal Départemental des Deux-Sèvres le 27 avril 1927.

Ce legs a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Monsieur GODET de la RIBOULLERIE n'ayant laissé à sa survivance aucun ascendant ni descendant et par conséquent, aucune héritier à réserve ayant droit à sa succession.

Ainsi qu'il est constaté en un acte de notoriété dressé par Maître BARON, notaire sus nommé, le 3 mai 1927.

Monsieur COYREAU DES LOGES a été envoyé en possession de ce legs universel suivant ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Civil des Deux-Sèvres en date du 10 mai 1927, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître BARON, notaire sus nommé, le 25 mai 1920.

b) Les parcelles cadastrés section B, numéros 197, 198, 199, 203, 204, 205, 209, 211, 212, 213, 235, 237, 241 et 263 (dont est issue la parcelle B 313 appartenait à Société GOLFINVEST SARL pour les avoir acquises de :

La Société IMMOFORGES SARL, Société sus-dénommée.

Suivant acte reçu par Maître ROGEON, Notaire à MOUCHAMPS, le 23 octobre 1990.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de Un million sept cent mille francs (1.700.000,00 Francs), payé au moyen de la prise en charge par la Société GOLVFINVEST SARL de la charge du remboursement à hauteur de 1.700,000 Francs du prêt qui avait été initialement consenti à la Société IMMOFORGES SARL Par la B.N.E. SWEDBANK suivant acte reçu par Maître ROGEON, Notaire susnommé, le 20 juillet 1990.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 26 décembre 1990, volume 1990P, numéro 2820.

Antérieurement, lesdites parcelles appartenaient à la Société IMMOFORGES SARL ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

II. – L'immeuble cadastré section A numéro 610 :

Pour avoir été acquis par ladite Société de :

- Monsieur Johannes KARSTENS, né à VOORBURG (Pays-Bas) le 29 janvier 1940, notaire, et Madame Hendrina Magdalena VAN HALSEMA, née à ASSEN (Pays-Bas) le 28 novembre 1941, notaire, son épouse, demeurant ensemble à LEIDEN (Pays-Bas) Schoenerwal 15.

- Et Madame Yvette Brigitte SWAAK, née à AMSTERDAM (Pays-Bas) le 31 janvier 1969, entrepreneur, demeurant à 2161 RB GEMEENTE LISSE (Pays-Bas), Julianalaan 71, épouse de Monsieur Bastiaan Hubertus cornelis BREKELMANS. Suivant acte reçu par Maître Alain JONOUX, notaire à NIORT, le 24 juillet 2006. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de Cinq mille euros (5.000,00 eur), payé comptant aux termes de de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 21 septembre 2006, volume 2006P, numéro 2679.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 9 octobre 2006 et publiée au service de la publicité foncière le 12 octobre 2006, volume 2006P, numéro 2871.

Précédemment, ledit immeuble appartenait conjointement et indivisément à concurrence de la moitié indivise à Madame BREKELMANS et à concurrence d'un/quart indivis à chacun de Monsieur et Madame KARSTENS, pour avoir été acquis par eux, avec un plus grand immeuble, de :

La Société dénommée IMMOFORGES SARL, Société à responsabilité limitée au capital de 258.812,70 euros, dont le siège social est à MENIGOUTE (Deux-

Sèvres), Domaine des Forges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRESSUIRE sous le numéro 352 022 925.

Suivant acte reçu par Maître Alain JONOUX, notaire à NIORT, le 25 septembre 2002. Cette acquisition qui comprenant un plus grand immeuble a eu lieu moyennant un prix principal de quatre mille deux cent soixante-huit euros et cinquante-sept centimes (4.268,67 eur), payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 25 novembre 2002, volume 2002P, numéro 2983.

Antérieurement, ledit immeuble appartenait à la Société IMMOFORGES SARL pour avoir été acquis par elle, avec d'autres biens, de la Commune de LES FORGES. Suivant acte reçu par Maître Alain JONOUX, notaire à NIORT, le 25 septembre 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de cinquante-trois mille trois cent cinquante-sept euros et seize centimes (53.357,16 eur), payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 25 novembre 2002, volume 2002P, numéro 2982.

Plus antérieurement, ledit immeuble appartenait à la Commune de LES FORGES depuis des temps immémoriaux comme ayant fait partie du Domaine Public.

III. – L'immeuble cadastré section C numéros 137, 157, 160 et 163 :

Pour avoir été acquis par ladite Société de :

La Société dénommée GOLFINVEST SARL, Société à responsabilité limitée au capital de 17.920.000,00 Francs (soit 2.731.886,39 euros), dont le siège social est à MENIGOUTE (Deux-Sèvres), Domaine des Forges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRESSUIRE sous le numéro 378 655 203.

Suivant acte reçu par Maître Alain JONOUX, notaire à NIORT, le 18 septembre 2006. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de Trente-cinq mille euros (35.000,00 eur) payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 13 novembre 2006, volume 2006P, numéro 3245.

Précédemment, ledit immeuble appartenait à la Société GOLFINVEST SARL, savoir :

- Celui cadastré section C numéro 160 : pour avoir été acquis par elle, avec d'autres biens, du :

"GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DES DEUX SEVRES IX", par abréviation "G.F.A. des DEUX SEVRES IX", au capital de 720.000 francs ayant son siège social à NIORT, 347 Avenue de Limoges, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NIORT sous le n° D 334 784 279.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MANDRAN, notaire à NIORT, le 10 février 1994.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de dix mille francs payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 8 avril 1994, volume 1994P, numéro 832.

Observation étant ici faite que ledit acte a fait l'objet d'un acte rectificatif établie par Me MANDRAN notaire sus nommé le 6 avril 1994, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 8 avril 1994, volume 1994P, numéro 833.

- Celui cadastré section C numéro 137 : pour l'avoir reçu en échange d'un immeuble lui appartenant, de :

La Commune des FORGES (Deux-Sèvres),

Aux termes d'un acte reçu par Maître MANDRAN, notaire à NIORT, le 14 juin 1996.

Cet échange a eu lieu sans soultre ni retour de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 26 juillet 1996, volume 1996P, numéro 1941.

- Et ceux cadastrés section C numéros 157 et 163 : pour l'avoir reçu en échange d'un immeuble lui appartenant de :

La Commune des FORGES (Deux-Sèvres),

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUCOIN, notaire à SAINT LOUP LAMAIRE, les 31 août et 7 septembre 2006.

Cet échange a eu lieu sans soultre ni retour.

Une expédition de cet acte est actuellement en cours de publication à la conservation des hypothèques de PARTHENAY.

- EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX -

L'immeuble figurant sous l'article deux appartient à la Société FORGES GOLF pour l'avoir acquis, avec d'autres biens, suivant acte reçu par Maître Alain JONOUX, notaire à NIORT, le 28 avril 2000, savoir :

a) Les parcelles cadastrées section F, numéros 146, 147, 149, 155, 156, 159 et 607 :

De la Société dénommée IMMOFORGES SARL, Société à responsabilité limitée au capital de 1.697.400,00 Francs (soit 258.812,70 euros), dont le siège social est à MENIGOUTE (Deux-Sèvres), Domaine des Forges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRESSUIRE sous le numéro 352 022 925.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal pour la totalité des biens acquis de Quatre-vingt-quatorze mille florins (94.000 NLG), soit 44.761,91 euros, représentant 293.618,85 Francs, payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

b) Les parcelles cadastrées section F, numéros 148, 152, 153, 154, 157, 158, 160, 615, 616 et 617 :

De la Société dénommée GOLFINVEST SARL, Société à responsabilité limitée au capital de 17.920.000,00 Francs (soit 2.731.886,39 euros), dont le siège social est à MENIGOUTE (Deux-Sèvres), Domaine des Forges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRESSUIRE sous le numéro 378 655 203.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal pour la totalité des biens acquis de Quatre cent quarante-huit mille florins (448.000 NLG), soit 213.333,33 euros, représentant 1.399.374,93 Francs, payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 27 juin 2000, volume 2000P, numéro 1812.

L'état délivré sur cette formalité révélait diverses hypothèques, périmées ou radiées depuis.

Précédemment :

a) Les parcelles cadastrées section F, numéros 146, 147, 149, 155, 156, 159 et 607 appartaient à la société "IMMOFORGES SARL" pour les avoir acquises, avec une plus grande propriété, de :

Madame Madeleine Marie Marguerite COYREAU DES LOGES, sans profession, épouse de Monsieur Jean Paul Marie Antoine, Marquis du PUY, demeurant à SAUMUR (49) 49 rue d'Alsace.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul DIMA, notaire associé à SAUMUR, le 2 octobre 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix global de cinq millions quatre cent mille francs (5.400.000,00 Francs) payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 6 novembre 1989, volume 3424, numéro 20.

Ledit acte ayant fait l'objet d'un rectificatif publié le 12 décembre 1989, volume 3434, numéro 5.

Antérieurement, ces biens appartenaient à Madame du PUY par suite de l'attribution qui lui en avait été faite aux termes d'un acte reçu par Maître GUINEBAUD, Notaire à NIORT, et Maître CHATAIGNER, Notaire à MAILLEZAIS, le 24 mars 1972, publié au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 12 mai 1972, volume 2312, numéro 28, contenant entre Madame du PUY et Monsieur Pierre COYREAU des LOGES :

Le partage amiable de divers immeubles leur appartenant indivisément chacun pour moitié pour les avoir recueillis dans la succession de Monsieur COYREAU des LOGES, leur père, décédé en son domicile au Château des Forges, commune des FORGES, le 28 février 1964,

Laissant pour lui succéder :

a) Madame Yvonne le MEUNIER de la RAILLERE, son épouse survivante,

Commune en biens acquêts suivant contrat de mariage reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, notaire à PARIS, le 25 juin 1923, mais séparé judiciairement de biens avec son mari aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de POITIERS le 21 décembre 1959 passé en force de chose jugée.

Légataire à titre particulier de l'usufruit d'une propriété dite "la Carémière" sis commune de POMPAIRE aux termes de son testament olographe en date aux FORGES du 11 novembre 1963, déposé après les constatations légales au rang des minutes de Me JOUSSET notaire à NIORT le 13 mars 1964.

a) Et pour seuls héritiers et en outre légataires du surplus, conjointement et indivisément chacun pour moitié :

Madame du PUY et Monsieur Pierre COYREAU DES LOGES, ses deux enfants issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées en un acte de notoriété dressé par Maître JOUSSET, notaire sus nommé, les 18, 23 et 26 mars 1965.

Et ainsi qu'il résulte d'une attestation d'hérédité dressée par Maître GUINEBAUD, notaire sus nommé, le 16 février 1967, publiée au bureau des hypothèques de PARTHENAY le 17 avril 1967, volume 2086, numéro 45.

Plus antérieurement, lesdits biens appartenaient en propre à Monsieur Pierre COYREAU DES LOGES, pour avoir été recueillis par lui dans la succession de : Monsieur Charles GODET de la RIBOULLERIE, en son vivant célibataire majeur, décédé le 26 avril 1927, duquel il avait été institué légataire universel aux termes de son testament olographe en date à SAINTE MEOMAYE du 5 novembre 1926, déposé après les constatations légales aux rang des minutes de Maître BARON, notaire à l'HERMENAUT (85), le 27 avril 1927 enregistré, en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Juge faisant fonction de Président du Tribunal Départemental des Deux-Sèvres le 27 avril 1927.

Ce legs a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Monsieur GODET de la RIBOULLERIE n'ayant laissé à sa survivance aucun ascendant ni descendant et par conséquent, aucune héritier à réserver ayant droit à sa succession.

Ainsi qu'il est constaté en un acte de notoriété dressé par Maître BARON, notaire sus nommé, le 3 mai 1927.

Monsieur COYREAU DES LOGES a été envoyé en possession de ce legs universel suivant ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Civil des Deux-Sèvres en date du 10 mai 1927, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître BARON, notaire sus nommé, le 25 mai 1920.

b) Les parcelles cadastrées section F, numéros 148, 152, 153, 154, 157, 158, 160, 615, 616 et 617 appartenait à Société GOLFINVEST SARL pour les avoir acquises de : La Société IMMOFORGES SARL, Société sus-dénommée.

Suivant acte reçu par Maître ROGEON, Notaire à MOUCHAMPS, le 23 octobre 1990.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de Un million sept cent mille francs (1.700.000,00 Francs), payé au moyen de la prise en charge par la Société GOLFINVEST SARL de la charge du remboursement à hauteur de 1.700.000 Francs du prêt qui avait été initialement consenti à la Société IMMOFORGES SARL par la B.N.E. SWEDBANK suivant acte reçu par Maître ROGEON, Notaire susnommé, le 20 juillet 1990.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARTHENAY le 26 décembre 1990, volume 1990P, numéro 2820.

Antérieurement, lesdites parcelles appartenaient à la Société IMMOFORGES SARL ainsi qu'il a été dit ci-dessus. ».

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment 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, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

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 de son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : l'adresse du notaire en participation.

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi

en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

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

Recueil de signature de Me JONOUX ANNE

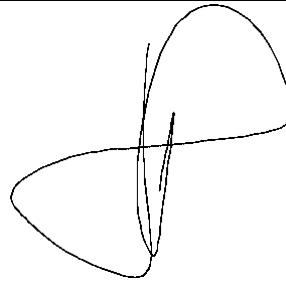
**Mme PETIT Anaïs
représentant de
CHATEAU-HOTEL LE
PETIT CHENE GOLF
RESORTS a signé**

à BORDEAUX
le 28 décembre 2023



**et le notaire Me
JONOUX ANNE a
signé**

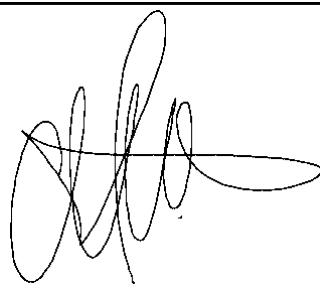
à BORDEAUX
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE VINGT HUIT DÉCEMBRE



Recueil de signature de Me DEVAUX-MEILLERAND FRANÇOIS

**Mme BONHOMME
Melanie représentant
de la société
dénommée GOLF
DOMAINE DES
FORGES a signé**

à LYON
le 28 décembre 2023



**et le notaire Me
DEVAUX-MEILLERAND
FRANÇOIS a signé**

à LYON
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE VINGT HUIT DÉCEMBRE

