

**AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITE AERONAUTIQUE
COMMUNE DE SAINT GERMAIN DE LUSIGNAN**

**NOTE COMPLEMENTAIRE N°1
AU DOSSIER LOI SUR L'EAU ETABLI LE 17/06/2022
N°AIOT : 0100003122**

MAITRE D'OUVRAGE :	Communauté de Communes de Haute Saintonge 7 Rue de Taillefer 17 500 JONZAC		
Date :	27 Septembre 2022	Version :	Note Complémentaire n°1

Préambule

Dans le cadre de l'instruction du dossier loi sur l'eau relatif à l'aménagement d'une zone d'activité aéronautique sur la commune de Saint Germain de Lusignan portant n°AIOT 0100003122, la DDTM de Charente Maritime a formulé une demande de complément en date du 17/07/2022.

Le présent document a pour objet d'apporter les compléments demandés.

Eléments de complétudes

1 Aspect foncier

Cf joints les différents actes.

2 Eaux pluviales

Ci-après les plans topo en vue aérienne et IGN.

Figure 1. Topographie du secteur d'étude – Fond IGN

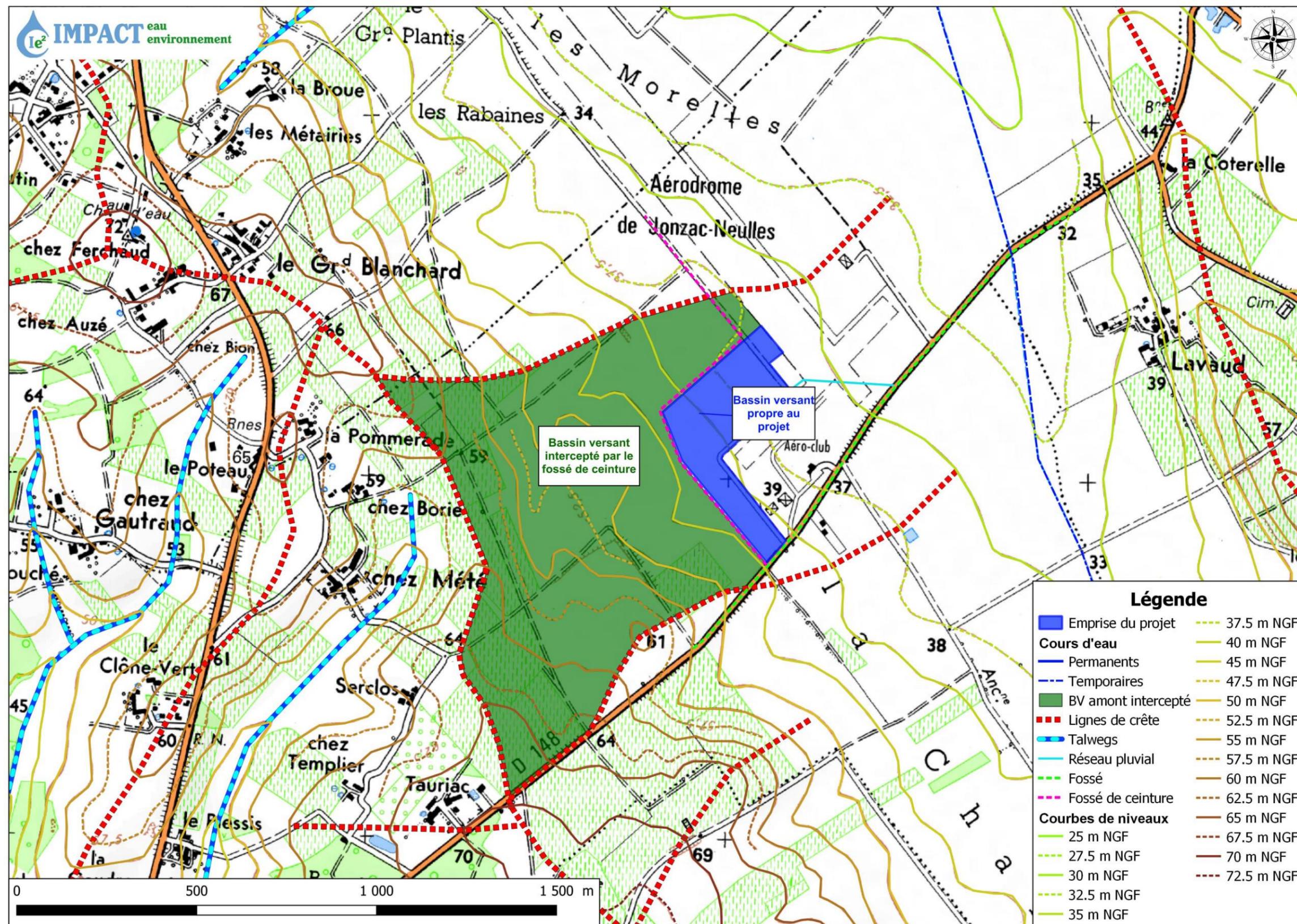
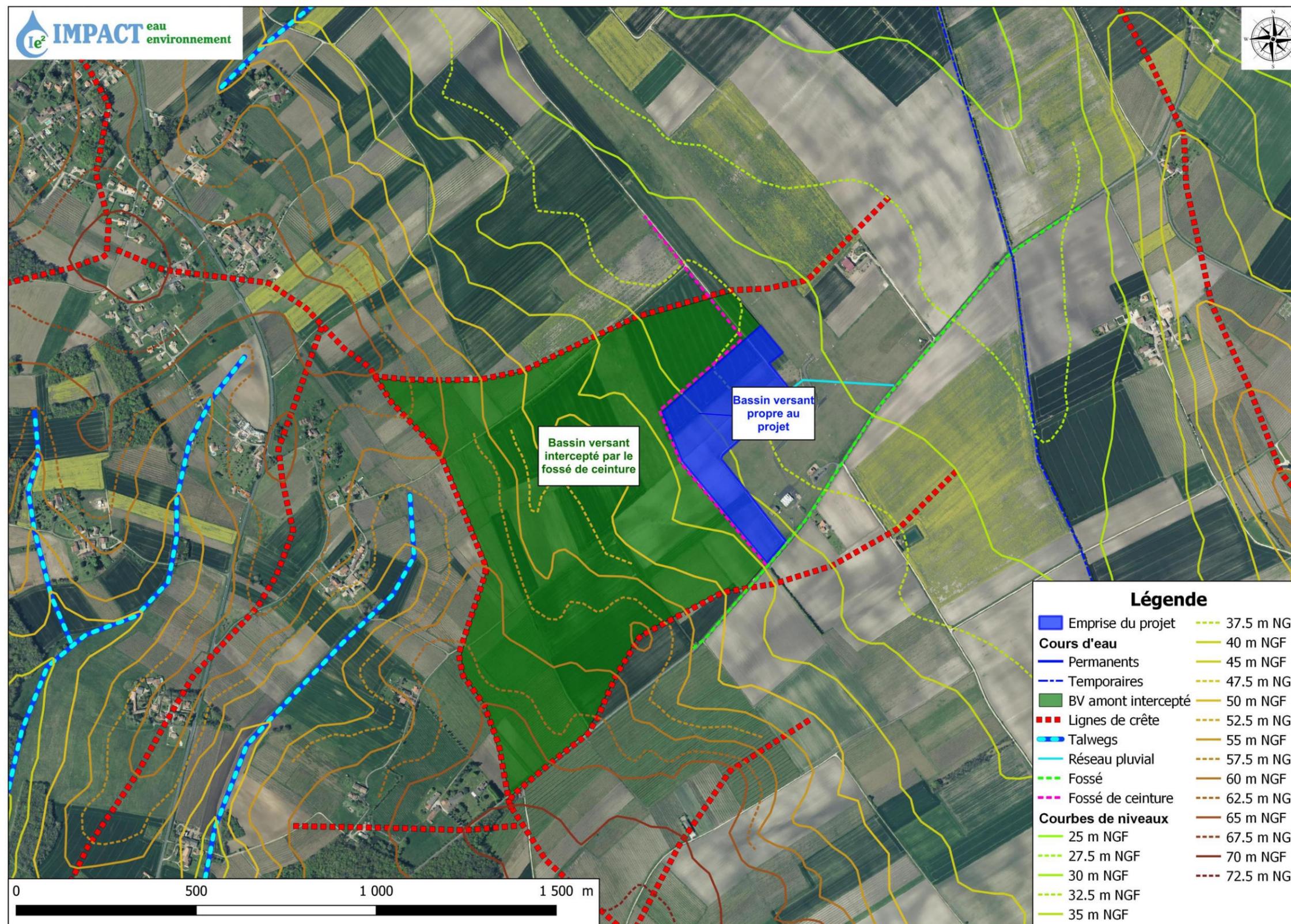


Figure 2. Topographie du secteur d'étude – Fond Ortho



3 Positionnement du fossé

Le fossé de ceinture se situe en bordure extérieure de la limite du Permis d'Aménager.

Ci-joints le plan avec l'emplacement du fossé de ceinture.

4 Entretien du fossé de ceinture

Le fossé de ceinture sera entretenu par la CDcHS jusqu'à une éventuelle rétrocession à la commune de Saint Germain de Lusignan.

5 Plan des ouvrages pluviaux

Ci-joint les plans, profils en long et en travers des ouvrages pluviaux.

LB
102389



102389103
LD/LB/NL

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE VINGT HUIT JUIN,
À JONZAC (17500), 7 Rue Taillefer pour Monsieur Claude BELOT et à
JONZAC (17500), au siège de l'office notarial pour le vendeur et le notaire
soussigné,**

**Maître Laurent DAESCHLER, Notaire Associé de la Société dénommée
« SAS OFFICE NOTARIAL JONZ'ACTE », titulaire d'un Office Notarial à JONZAC
(Charente-Maritime), Chemin des Groies de chez Fouché,**

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **BODIN ET FILS**, Société civile d'exploitation agricole dont le siège est à REAUX SUR TREFLE (17500), 16 Crut (St Maurice de Tavernole), identifiée au SIREN sous le numéro 328241948 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES.

- ACQUEREUR -

La **COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département

AB

CB

)

Charente-Maritime, dont l'adresse est à JONZAC (17500), 7 rue Taillefer, identifiée au SIREN sous le numéro 200041523.

QUOTITES ACQUISES

COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée BODIN ET FILS est représentée à l'acte par Monsieur Alain BODIN gérant et associé en vertu d'une délibération d'assemblée générale en date du 31 mai 2022 dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

- La COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE est représentée à l'acte par Monsieur Claude BELOT Président de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant la société BODIN ET FILS

- Extrait K bis.

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

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du 21 décembre 2021 télétransmise à la Préfecture de la Charente-Maritime le 21 décembre 2021, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

AB CD

|

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la communauté de communes.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN (CHARENTE-MARITIME) 17500 La Combe Noire.

Diverses parcelles en nature de terre sises dite commune

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	82	LA COMBE NOIRE	00 ha 01 a 25 ca
ZB	83	LA COMBE NOIRE	00 ha 12 a 35 ca
ZB	85	LA COMBE NOIRE	00 ha 01 a 00 ca
ZB	86	LA COMBE NOIRE	00 ha 10 a 02 ca
ZB	88	LA COMBE NOIRE	00 ha 09 a 43 ca
ZB	89	LA COMBE NOIRE	00 ha 99 a 43 ca
ZB	91	LA COMBE NOIRE	00 ha 02 a 15 ca
ZB	92	LA COMBE NOIRE	01 ha 55 a 03 ca

Total surface : 02 ha 90 a 66 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

Division n°1

La parcelle originellement cadastrée section ZB numéro 30 lieudit La combe noire pour une contenance de cinquante-quatre ares trente-cinq centiares (00ha 54a 35ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 82 au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 83 au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :

AB

C 13

}

La parcelle désormais cadastrée section ZB numéro 81 lieudit La combe noire pour une contenance de quarante ares soixante-quinze centiares (00ha 40a 75ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par GUILLEMET géomètre expert à SAINTES, le 18 février 2022 sous le numéro 1038H.

Une copie de ce document est annexée.

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

Division n°2

La parcelle originellement cadastrée section ZB numéro 31 lieudit La combe noire pour une contenance de quarante-trois ares soixante-douze centiares (00ha 43a 72ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 85 au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 86 au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section ZB numéro 84 lieudit La combe noire pour une contenance de trente-deux ares soixante-dix centiares (00ha 32a 70ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par GUILLEMET géomètre expert à SAINTES, le 18 février 2022 sous le numéro 1039D.

Une copie de ce document est annexée.

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

Division n°3

La parcelle originellement cadastrée section ZB numéro 33 lieudit La combe noire pour une contenance de trois hectares quatre-vingt-treize ares dix-huit centiares (03ha 93a 18ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 88 désignée au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 89 désignée au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section ZB numéro 87 lieudit La combe noire pour une contenance de deux hectares quatre-vingt-quatre ares trente-deux centiares (02ha 84a 32ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par GUILLEMET géomètre expert à SAINTES, le 18 février 2022 sous le numéro 1040L.

Une copie de ce document est annexée.

AB CV5

|

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

Division n°4

La parcelle originellement cadastrée section ZB numéro 33 lieudit La combe noire pour une contenance de deux hectares vingt-deux ares trois centiares (02ha 22a 03ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 91 désignée au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 92 désignée au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section ZB numéro 90 lieudit La combe noire pour une contenance de soixante-quatre ares quatre-vingt-cinq centiares (00ha 64a 85ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par GUILLEMET géomètre expert à SAINTES, le 18 février 2022 sous le numéro 1041G. Une copie de ce document est annexée.

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

BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par GUILLEMET, Géomètre-Expert à SAINTES, le 29 novembre 2021, et le procès-verbal est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHENU notaire à JONZAC le 29 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 26 janvier 2018, volume 2018P, numéro 240.

Dépôt KBIS SCEA suivant acte reçu par Maître DAESCHLER, notaire à JONZAC le 21 juin 2022 un instant avant les présentes en cours de publication au service de la publicité foncière de JONZAC.

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

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

AB

CD

|

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **QUARANTE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (40.692,40 EUR)**,

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

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

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

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

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

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur le Président de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

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

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

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

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHENU, notaire à JONZAC le 29 décembre 2017 pour une valeur de quatre cent quatorze mille huit cent vingt-six euros et dix centimes (414.826,10 eur).

AB CKS

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de JONZAC, le 26 janvier 2018 volume 2018P, numéro 240.

Dépôt KBIS SCEA suivant acte reçu par Maître DAESCHLER, notaire à JONZAC le 21 juin 2022, en cours de publication au service de la publicité foncière de JONZAC.

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 les bénéfices agricoles,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : JONZAC (17500) 26 Avenue Foch.

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

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

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

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

IMPOT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de QUARANTE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (40.692,40 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 40 692,40	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

AB

CB

FIN DE PARTIE NORMALISEE

)

AB CV

PARTIE DEVELOPEE

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 30 mai 2022 et certifié à la date du 23 mai 2022 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES , pour sûreté de la somme en principal de quatre cent quatorze mille huit cent vingt-six euros et dix centimes (414.826,10 eur), inscrite au service de la publicité foncière de JONZAC, le 26 janvier 2018, volume 2018V, n°112, avec effet jusqu'au 15 décembre 2039.

Par courrier en date du 17 juin 2022 dont une copie est annexée, le créancier a donné son accord de mainlevée sur le **BIEN** sans versement de fonds. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée.

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.

AB

C/S

}

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

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

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

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

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règlera à première demande au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

AB pjs

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISME****Enonciation des documents obtenus****Note d'urbanisme**

La commune a répondu le 21 février 2022 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 2 mars 2022.

Par mention en date du 4 mars 2022 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

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

Le notaire l'a informée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 17 mars 2022, des prix et conditions de la vente.

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

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

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

AB eD

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

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

Acquisition de Monsieur Jean Paul Daniel **CHOLLET**, retraité, et Madame Christiane **RABILLER**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à REAUX SUR TREFLE (17500) 16 Crut (St Maurice de Tavernole).

Monsieur est né à GERMIGNAC (17520) le 24 mars 1947,

Madame est née à JONZAC (17500) le 7 février 1953.

Suivant acte reçu par Maître CHENU notaire à JONZAC, le 29 décembre 2017.

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 26 janvier 2018, volume 2018P, numéro 240.

Antérieurement

Les anciennes parcelles cadastrées ZB 30 et ZB 31 commune de SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN : elles appartiennent à Monsieur et Madame CHOLLET pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître CHENU, notaire associé à JONZAC le 21 septembre 2000, publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 5 octobre 2000, volume 2000P, numéro 2310, contenant vente par Madame Simone HILLARION veuve en secondes noces de Monsieur Claude Raymond CHADOUTAUD, demeurant à SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN (17500) moyennant le prix de 22.000,00 Francs payé comptant et quittancé audit acte.

Les anciennes parcelles cadastrées ZB 32 et ZB 33 commune de SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN : elles appartiennent à Monsieur et Madame CHOLLET pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par Maître CHENU, notaire associé à JONZAC le 30 mai 1995, publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 3 juillet 1995, volume 1995P, numéro 1621, contenant vente par les Consorts

AB

CS

|

JEANNEAU moyennant le prix de 196.860,00 Francs payé comptant et quittancé audit acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

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

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.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

AB CV

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

Si ces 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.

AB CD

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 sur quinze pages

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.



Sans not. nul.

AB

CB

1



LB
102388



102388902
LD/LB/NL

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE VINGT HUIT JUIN,
À JONZAC (17500), 7, rue Taillefer pour Monsieur Claude BELOT et à
JONZAC (17500), au siège de l'office notarial pour le vendeur et le notaire
soussigné,**

**Maître Laurent DAESCHLER, Notaire Associé de la Société dénommée
« SAS OFFICE NOTARIAL JONZ'ACTE », titulaire d'un Office Notarial à JONZAC
(Charente-Maritime), Chemin des Groies de chez Fouché,**

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

Monsieur Didier Patrice **BOISLIVEAU**, agriculteur, demeurant à CLAM (17500) 7 rue de Chaillot.

Né à JONZAC (17500) le 26 novembre 1965.

Divorcé de Madame Evelyne Valérie **BRISSET** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de SAINTES (17100) le 17 juin 2009, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

DD PV

}

- ACQUEREUR -

La **COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Charente-Maritime, dont l'adresse est à JONZAC (17500), 7 rue Taillefer, identifiée au SIREN sous le numéro 200041523.

QUOTITES ACQUISES

La **COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE** acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Didier BOISLIVEAU est présent à l'acte.

- La **COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE** est représentée à l'acte par Monsieur Claude BELOT Président de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Didier BOISLIVEAU

- Extrait d'acte de naissance.

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

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du 21 décembre 2021 télétransmise à la Préfecture de la Charente-Maritime le 21 décembre 2021, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

DB CV

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la communauté de communes.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN (CHARENTE-MARITIME) 17500 La Combe Noire.

Diverses parcelles en nature de terre sises dite commune

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	95	LA COMBE NOIRE	00 ha 34 a 30 ca
ZB	96	LA COMBE NOIRE	02 ha 51 a 86 ca
ZB	97	LA COMBE NOIRE	00 ha 01 a 07 ca

Total surface : 02 ha 87 a 23 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

Division n°1

La parcelle originellement cadastrée section ZB numéro 35 lieudit La combe noire pour une contenance de deux hectares quatre-vingt-six ares seize centiares (02ha 86a 16ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 95 désignée au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 96 désignée au plan annexé.
- Le **VENDEUR** ne conserve la propriété d'aucune parcelle issue de la division.

Division n°2

La parcelle originellement cadastrée section ZB numéro 36 lieudit La combe noire pour une contenance de quatre-vingt-deux ares cinquante-neuf centiares (00ha

DB CV

82a 59ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 97 désignée au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section ZB numéro 98 lieudit La combe noire pour une contenance de quatre-vingt-un ares cinquante-deux centiares (00ha 81a 52ca).

Division n°1

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par GUILLEMET géomètre expert à SAINTES, le 18 février 2022 sous le numéro 1043Y.

Une copie de ce document est annexée.

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

Division n°2

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par GUILLEMET géomètre expert à SAINTES, le 22 février 2022 sous le numéro 1044U.

Une copie de ce document est annexée.

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

BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par Monsieur Christophe GUILLEMET, Géomètre-Expert à SAINTES, le 29 novembre 2021, et le procès-verbal est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître GIRARDOT notaire à JONZAC le 29 juillet 1991, publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 12 août 1991, volume 1991P, numéro 2071.

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

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

DB pbs

|

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **QUARANTE MILLE DEUX CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUARANTE CENTIMES (40.223,40 EUR)**,

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

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

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

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

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

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur Le Président de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

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

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

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

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 SAINTES 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître GIRARDOT, notaire à JONZAC le 29 juillet 1991 pour une valeur de cent un mille huit cent vingt-deux francs (101.822,00 frs).

DB 017

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de JONZAC , le 12 août 1991 volume 1991P, numéro 2071.

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à raison de son activité, il est soumis aux bénéfices agricoles, régime du réel tel que défini par les articles 69 et suivants du Code général des impôts,
- que le **BIEN** est inscrit au bilan.

Par suite, il est soumis aux dispositions relatives aux plus-values professionnelles.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de JONZAC CEDEX - 26 AVE FOCH CS 60089 CS 60089 - 17503 JONZAC CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

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

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

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

IMPOT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de QUARANTE MILLE DEUX CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUARANTE CENTIMES (40.223,40 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 40 223,40	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

DB CV

DB 65

1

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 20 mai 2022 et certifié à la date du 19 mai 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

DB (17)

|

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règlera à première demande au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN**

DA 05 |

et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Note d'urbanisme

La commune a répondu le 21 février 2022 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 2 mars 2022.

Par lettre en date du 4 mars 2022 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

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

Le notaire l'a informée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 14 mars 2022, des prix et conditions de la vente.

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

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

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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

DB CD

|

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

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

Acquisition de Madame Marie Nadine Roberta DODIN, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Claude LANGLADE, propriétaire viticulteur, demeurant à SAINT-EUGENE (Charente-Maritime) « Chez Guinot », née à JONZAC (17500), le 8 septembre 1946

Suivant acte reçu par Maître GIRARDOT notaire à JONZAC, le 29 juillet 1991. Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 12 août 1991, volume 1991P, numéro 2071.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

DB )

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

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.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

DB CJD

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces 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 sur treize pages

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Sans motif

DB

(12)

LB
102389



LD/LB/
102389302

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LES
VINGT SEPT JUIN pour Monsieur et Madame GALAIS
VINGT HUIT JUIN pour Monsieur Claude BELOT, le représentant du
comptable et le notaire soussigné

A
JONZAC (17500) 7, Rue Taillefer pour Monsieur Claude BELOT,
JONZAC (17500) au siège de l'office notarial pour Monsieur et Madame
GALAIS, le représentant du comptable et le notaire soussigné ,
Maitre Laurent DAESCHLER, Notaire Associé de la Société dénommée
« SAS OFFICE NOTARIAL JONZ'ACTE », titulaire d'un Office Notarial à JONZAC
(Charente-Maritime), Chemin des Groies de chez Fouché,

A RECU le présent acte d'ECHANGE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PREMIER ECHANGISTE"

Monsieur Jacques Claude Marcel **GALAIS**, retraité, et Madame Annie
Geneviève Paulette **DAVID**, retraitée, demeurant ensemble à JARNAC CHAMPAGNE
(17520) 11 Chez Mesnard.

Monsieur est né à SAINT-SIMON-DE-BORDES (17500) le 11 avril 1940,

Madame est née à JARNAC-CHAMPAGNE (17520) le 17 avril 1944.

Mariés à la mairie de JARNAC-CHAMPAGNE (17520) le 4 avril 1964 sous le
régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de
mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

"DEUXIEME ECHANGISTE"

La **COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE**,
collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département

JG AR

PL BS 1

AG.

Charente-Maritime, dont l'adresse est à JONZAC (17500), 7 rue Taillefer, identifiée au SIREN sous le numéro 200041523.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même intervient Madame Laure BARBOTEAU
Clerc de notaire, domiciliée à JONZAC, Chemin des Groies de Chez Fouché
et a comparu :

Aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du 31 mai 2022 annexée, le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à Madame Laure BARBOTEAU, clerc de l'office notarial à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de l'échange entre les parties sus-nommées, de reconnaître que les valeurs des biens cédés et reçus sont celles indiqués ci-dessous, et s'engager à réception du mandat administratif à régler le montant de la soulte indiquée ci-dessous entre les mains du notaire chargé dudit échange.

TERMINOLOGIE

Les mots "échangiste" ou "coéchangiste" désigne les « premier échangiste » et « deuxième échangiste », présents ou représentés. En cas de pluralité de chacun d'eux, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Chaque échangiste est alternativement pris selon qu'il transmet ou qu'il reçoit.

DECLARATIONS

Les coéchangistes déclarent par eux-mêmes ou par leurs représentants que leur nationalité et leur résidence sont celles indiquées en tête des présentes et qu'ils ne sont soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Jacques GALAIS

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jacques GALAIS et Madame Annie DAVID, sont présents à l'acte.

- La COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE est représentée à l'acte par Monsieur Claude BELOT Président de la COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE.

JG

AR

CV
UB |

A.G.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 21 décembre 2021 télétransmise à la Préfecture de la Charente-Maritime le 21 décembre 2021, dont une ampliation est annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

ECHANGE

LESQUELS ont procédé entre eux à l'ECHANGE ci-après :

- A -

Monsieur Jacques GALAIS et Madame Annie DAVID CEDE à titre d'**ECHANGE**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE qui accepte les **BIENS** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN (CHARENTE-MARITIME) 17500 la Combe Noire.

Deux parcelles en nature de terre sise dite commune

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	93	LA COMBE NOIRE	00 ha 05 a 68 ca
ZB	94	LA COMBE NOIRE	02 ha 20 a 93 ca

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

Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section ZB numéro 34 lieudit La combe noire pour une contenance de deux hectares vingt-six ares soixante et un centiares (02ha 26a 61ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 93 désignée au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 94 désignée au plan annexé.
- L'échangiste ne conserve la propriété d'aucune parcelle issue de la division.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par GUILLEMET géomètre expert à SAINTES, le 18 février 2022 sous le numéro 1042C.

Une copie de ce document est annexée.

JG

AR

P.D.

U.S.

A.G.

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

BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par GUILLEMET, Géomètre-Expert à SAINTES, le 29 novembre 2021, et le procès-verbal est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître REIF notaire à PONS le 25 janvier 1985, publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 1er mars 1985, volume 4265, numéro 29.

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

PLAN CADASTRAL

Un extrait de plan cadastral de chacun des **BIENS** échangés est annexé.

Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies.

- B -

EN CONTRE ECHANGE

COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE CEDE à titre d'**ECHANGE**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

Monsieur Jacques GALAIS et Madame Annie DAVID qui accepte les **BIENS** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

A SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN (CHARENTE-MARITIME) 17500 la combe noire.

Deux parcelles en nature de terre sises dite commune

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	99	LA COMBE NOIRE	01 ha 62 a 55 ca
ZB	102	LA COMBE NOIRE	00 ha 30 a 70 ca

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

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section ZB numéro 78 lieudit La combe noire pour une contenance de deux hectares quatre-vingt-dix ares trente-cinq centiares (02ha 90a 35ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

JG AR

CB 1

A.G.

- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 99 désignée au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section ZB numéro 100 lieudit la combe noire pour une contenance de douze ares quatre-vingt-dix-sept centiares (00ha 12a 97ca).
 - La parcelle désormais cadastrée section ZB numéro 101 lieudit la combe noire pour une contenance de un hectare quatorze ares quatre-vingt-trois centiares (01ha 14a 83ca).

La parcelle originellement cadastrée section ZB numéro 80 lieudit la combe noire pour une contenance de soixante ares quatre-vingt-treize centiares (00ha 60a 93ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZB numéro 102 désignée au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section ZB numéro 103 lieudit la combe noire pour une contenance de deux ares soixante-dix-neuf centiares (00ha 02a 79ca), désigné.
 - La parcelle désormais cadastrée section ZB numéro 104 lieudit la combe noire pour une contenance de vingt-sept ares quarante-quatre centiares (00ha 27a 44ca), désigné.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par GUILLEMET géomètre expert à SAINTES, le 18 février 2022 sous le numéro 1045P.

Une copie de ce document est annexée.

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

BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par GUILLEMET, Géomètre-Expert à SAINTES, le 29 novembre 2021, et le procès-verbal est annexé.

EFFET RELATIF

Concernant la parcelle cadastrée section ZB numéro 99 (anciennement parcelle ZB n°78) :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DAESCHLER notaire à JONZAC le 31 mars 2021, publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 30 avril 2021, volume 2021P, numéro 1231.

Concernant la parcelle cadastrée section ZB numéro 102 (anciennement parcelle ZB n°80) :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DAESCHLER notaire à JONZAC le 11 mai 2021, publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 7 juin 2021, volume 2021P, numéro 1593.

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

JG

AR

PB

US

A.G.

RENONCIATION A PACTE DE PREFERENCE

Concernant la parcelle cadastrée section ZB numéro 102 (anciennement ZB numéro 80) :

Aux termes de l'acte sus-relaté au paragraphe "Effet Relatif", il a été stipulé un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes au profit de la **SAFER NOUVELLE-AQUITAINE dont le siège est situé à VERNEUIL SUR VIENNE (87430), « Les Coreix »**

Aux termes d'un courrier en date du 22 mars 2022 dont une ampliation est annexée, la vente a été notifiée au bénéficiaire du pacte, la SAFER NOUVELLE-AQUITAINE avec les conditions et caractéristiques des présentes en lui rappelant l'intégralité de la clause de pacte de préférence contenu dans l'acte, le tout afin de lui permettre l'exercice ou le non-exercice de son droit.

Par suite, le bénéficiaire a, aux termes d'une lettre en date du 23 mai 2022 dont l'original est annexé, déclaré renoncer purement et simplement à son pacte de préférence.

Les parties requièrent le notaire de faire publier la présente renonciation auprès du service de la publicité foncière compétent au titre d'information des tiers, à cet effet ce pacte est évalué, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, à cent cinquante euros (150,00 eur).

Il est ici précisé qu'il existait aussi une action résolutoire au profit de la **SAFER NOUVELLE-AQUITAINE dont le siège est situé à VERNEUIL SUR VIENNE (87430), « Les Coreix »**, stipulé dans l'acte relaté au paragraphe "Effet Relatif".

Par un mail en date du 7 juin 2022, la SAFER a indiqué que l'ancienne parcelle cadastrée section ZB 80 était cédée par la Communauté des Communes, attributaire de la parcelle dans le titre antérieur, de ce fait elle n'était plus soumise au cahier des charges. Par ailleurs, il était indiqué dans ledit mail que la SAFER renonce à son action résolutoire.

PLAN CADASTRAL

Un extrait de plan cadastral de chacun des **BIENS** échangés est annexé.

Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPÔT

L'échange a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à taxation ni à publicité foncière, seront développées dans la suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les échangistes seront respectivement propriétaires des immeubles qu'ils reçoivent en vertu de l'échange au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Ils en auront la jouissance également à compter de ce jour seulement pour la Communauté de Communes, par la prise de possession réelle, les immeubles étant libres de toute location, occupation ou réquisition quelconque, ainsi que les échangistes le déclarent sous leur responsabilité.

Les époux GALAIS percevront, concernant leurs parcelles reçues en contre-échange les fermages du preneur ci-dessous référencé.

REPARTITION DU DROIT DE PROPRIETE

Monsieur Jacques GALAIS et Madame Annie DAVID

JG

AR

BS

GW

A.G.

Le bien cédé dépendant de la communauté, le bien reçu en contre-échange dépendra également de ladite communauté.

COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

Le bien cédé appartenant personnellement à cette partie, le bien reçu en contre-échange lui appartiendra également personnellement.

RESILIATION PARTIELLE DU BAIL RURAL A LONG TERME

Concernant les parcelles cadastrées section 93 et 94 (anciennement ZB numéro 34) :

Le **BIEN** est loué par additif à bail rural à long terme suivant bail écrit en date du 23 mai 2005 et additif au bail en date du 20 juin 2007 aux termes d'un acte reçu par Maître CHENU notaire à JONZAC le 20 juin 2007 publié au service de la publicité foncière de JONZAC sous les références suivantes le 19 octobre 2007, volume 2007P, numéro 3059.

Ce bail profite à :

Monsieur Olivier Jean-Marie **BORDAS**, viticulteur, époux de Madame Nadia **GALAIS**, demeurant à JARNAC-CHAMPAGNE (17520) 7 rue Mesnard.

Né à COGNAC (16100) le 31 août 1970.

Marié à la mairie de JARNAC-CHAMPAGNE (17520) le 29 juillet 1995 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent à l'acte mais représenté par Madame Aurélie RATEAU, collaboratrice de notaire, demeurant en cette qualité à JONZAC (17500), Chemin des Groies de Chez Fouché en vertu des pouvoirs qu'il lui a conféré suivant procuration sous seing privé en date à JARNAC-CHAMPAGNE (17520), du 5 juin 2022 dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

Intervenant pour accepter la résiliation pure et simple du bail à compter de ce jour seulement en ce qu'il porte sur ce **BIEN**, sans préjudice de tous droits envers le bailleur, toutes les autres conditions et charges du bail restant sans changement.

Cette résiliation partielle est consentie et acceptée sans aucune indemnité.

Le notaire soussigné a notifié préalablement au preneur le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée par lettre simple dont la copie est annexée.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, le montant des fermages restant dus sur ce **BIEN** s'élève à cent cinquante euros (150,00 eur).

TRANSFERT DE BAIL RURAL

Il existe sur le **BIEN** un bail rural consenti par Monsieur et Madame GALAIS au preneur, aux termes d'un acte d'additif à bail rural à long terme en date du 20 juin 2007 aux termes d'un acte reçu par Maître CHENU notaire à JONZAC le 20 juin 2007 publié au service de la publicité foncière de JONZAC sous les références suivantes le 19 octobre 2007, volume 2007P, numéro 3059.

Par suite du présent échange, ce bail ne porte plus sur l'ancienne parcelle cadastrée section ZB numéro 34 mais dorénavant sur la ou les parcelles reçues en échange cadastrées section ZB numéros 99 et 102.

Ce transfert de jouissance sera effectif lors de la prochaine récolte ou cueillette ou vendange des parcelles données en échange selon le type de culture pratiqué.

En conséquence, le preneur déclare prendre acte des présentes et de la substitution de parcelles concernant son bail, sans modification du fermage et des conditions dudit bail. Il déclare reporter sur les nouvelles parcelles tous les droits à

JG

AR

LB CB

}

A-G.

améliorations auxquelles il pourrait éventuellement prétendre sur celles cédées, de manière que le nouveau propriétaire de ces dernières ne soit ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, le montant cumulé des fermages restant à courir est évalué à cent cinquante euros (150,00 eur).

EVALUATION DES IMMEUBLES ECHANGES **SOLTE**

Les coéchangistes évaluent, savoir :

Le **BIEN** cédé par :

Monsieur Jacques GALAIS et Madame Annie DAVID

A la somme de **TRENTE ET UN MILLE SEPT CENT VINGT-CINQ EUROS ET QUARANTE CENTIMES (31.725,40 EUR)**.

Le **BIEN** cédé par :

COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

A la somme de **VINGT-SEPT MILLE CINQUANTE-CINQ EUROS (27.055,00 EUR)**.

En conséquence, le présent échange est fait moyennant une soulte de QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (4.670,40 EUR) à la charge de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge.

PAIEMENT – SOLTE

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

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

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

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur le Président de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant l'échange :

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

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement le débiteur de la soulte.

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

J G AR

LB (15)

A.G.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même, Madame Laure BARBOTEAU, Clerc de notaire, demeurant en cette qualité à JONZAC (17500), Chemin des Groies de Chez Fouché est intervenue et a comparu

En vertu des pouvoirs conférés par le comptable public, connaissance prise des présentes dès avant ce jour suivant procuration sous seing privé en date à JONZAC (17500), du 31 mai 2022 dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Le comptable public déclare prendre acte des modalités de paiement de la soulte telles qu'elles sont définies ci-dessus.

PUBLICATION

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

TAXATION DES PLUS-VALUES

La situation déclarée par les échangistes quant au régime des plus-values est la suivante :

Monsieur Jacques GALAIS et Madame Annie DAVID

L'immeuble échangé est entré dans son patrimoine savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître REIF, notaire à PONS le 25 janvier 1985 pour une valeur de quarante et un mille neuf cent vingt-deux francs (41.922,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de JONZAC, le 1er mars 1985 volume 4265, numéro 29.

L'échangiste bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention de l'immeuble et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

Son représentant déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

DOMICILE FISCAL

Monsieur Jacques GALAIS et Madame Annie DAVID

Cet échangiste déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de JONZAC CEDEX - 26 AVE FOCH CS 60089 - 17503 JONZAC CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

Cet échangiste déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de JONZAC CEDEX - 26 Avenue Foch - 17500 JONZAC CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

J G

AR

C.S. U.S. |

A.G.

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

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 3222-2 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où l'échange ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

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

DECLARATIONS FISCALES

L'échange est exonéré de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

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

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de 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 de CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (58.330,40 EUR) répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein sur le lot 1 (31725,40 euros)	31.725,40	0,10%	32,00
Contribution exonérée sur le lot 2 (27.055,00 euros)			Exonérée
Contribution totale			32,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

JG AR

LB

PB

A.G.

PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte d'échange qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes et impôts.

EXPOSE

RENONCIATION A L'ACTION EN REPETITION

Comme condition expresse du présent échange, les parties déclarent respectivement se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code civil, pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé du bien reçu par lui en échange.

En conséquence, ils renoncent à l'exercice de toute action réelle sur les immeubles échangés, se réservant seulement pour le cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent échange est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes que les échangistes s'obligent respectivement à exécuter, savoir :

1 - Garanties

De prendre l'**IMMEUBLE** présentement échangé dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le coéchangiste, à raison :

- soit de fouilles, carrières, remblais qui auraient pu être faits et de tous mouvements de terrain qui en résulteraient par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie,
- soit de l'état des constructions s'il en existe,
- soit de mitoyennetés, de communautés ou de défauts d'alignement,
- soit enfin, pour erreur dans la désignation ou la superficie sus-indiquée, la différence de mesure en plus ou en moins excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'échangiste concerné.

2 - Servitudes

De souffrir les servitudes passives de toutes natures, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les immeubles échangés sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, le tout aux risques et périls de chacun des échangistes, sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de tous titres réguliers, non prescrits, ou de la loi.

A cet égard, les échangistes déclarent qu'ils n'ont respectivement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles échangés, et qu'à leur connaissance, il n'en existe aucune autre que celle pouvant être énoncée ci-dessus ou encore résultant de tous titres anciens, de la situation naturelle des lieux, des dispositions d'urbanisme et de la Loi.

3 - Impôts et charges

D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels lesdits immeubles peuvent et pourront être assujettis. En outre, les coéchangistes se rembourseront le solde de l'impôt foncier calculé prorata temporis sur le lot reçu.

4 - Abonnements

De faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements et assurances souscrits par le coéchangiste, et ce que les tarifs soient ou non régulés.

JTB

AR

LB (15) |

A.G-

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par la Communauté des communes de la Haute-Saintonge.

Concernant l'ensemble des immeubles :

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

REGLEMENT IMMEDIAT TAXE FONCIERE

Les coéchangistes se sont réglés directement entre eux ce jour, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, le prorata de taxe foncière afférent à chacun des immeubles.

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

DISPENSE D'URBANISME

Les coéchangistes reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation des **BIENS** échangés à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours entre eux ou contre le notaire.

IMMEUBLE APPARTENANT AUX EPOUX GALAIS**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 2 mars 2022.

Par mention en date du 7 mars 2022 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

IMMEUBLE APPARTENANT A LA CDCHS**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 2 mars 2022.

Par mention en date du 7 mars 2022 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

POUR L'ENSEMBLE DES IMMEUBLES ECHANGES :

JG AR

LB PVS |

A.G.

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

Le **BIEN** est situé dans la zone de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural dénommée la SAFER NOUVELLE-AQUITAINE.

Le notaire l'a informée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 16 mars 2022, des prix et conditions de l'échange.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS AGRICOLES SPECIFIQUES

Concernant l'ensemble des immeubles

CONTROLE DES STRUCTURES

L'**ACQUEREUR** déclare que l'acte ne tombe pas sous le coup des dispositions des articles L 331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime instituant le contrôle des structures agricoles.

En effet, il déclare ne pas effectuer la présente acquisition en vue d'une exploitation agricole car n'ayant pas eux-mêmes exploitants agricole.

Il reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur le fait que si, contrairement à ces indications, il désirait mettre en culture le **BIEN**, il devrait alors obtenir l'agrément préfectoral.

DROITS A PAIEMENT DE BASE

La vente ne comprend pas de transfert de droits à paiement de base.

JB AR

LB (P.V.) }

A.G.

ETABLISSEMENT DES ORIGINES DES BIENS ECHANGES

- En ce qui concerne le bien appartenant à Monsieur et Madame GALAIS-

Le BIEN a été acquis de Madame Henriette PERODEAU, retraitée, veuve en premières noces, non remariée de Monsieur Léo Clément FORTIN, demeurant à SAINT-MARTIAL-DE-VITATERNE (17500), Au Bourg, née à SAINT-MARTIAL-DE-VITATERNE (17500), le 1^{er} mai 1899

Suivant acte reçu par Maître REIF notaire à PONS, le 25 janvier 1985.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de JONZAC le 1er mars 1985, volume 4265, numéro 29.

- En ce qui concerne le bien appartenant à la CDCHS

Concernant la parcelle cadastrée section ZB n°99 (anciennement ZB n°78) -

Le BIEN a été acquis de Monsieur Jacques Claude Marcel GALAIS, retraité, et Madame Annie Geneviève Paulette DAVID, retraitée, demeurant ensemble à JARNAC CHAMPAGNE (17520) 11 Chez Mesnard.

Monsieur est né à SAINT-SIMON-DE-BORDES (17500) le 11 avril 1940,

Madame est née à JARNAC-CHAMPAGNE (17520) le 17 avril 1944.

Suivant acte reçu par Maître DAESCHLER notaire à JONZAC, le 31 mars 2021.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de JONZAC le 30 avril 2021, volume 2021P, numéro 1231.

Antérieurement :

Le BIEN a été reçu par les époux GALAIS au moyen des opérations de remembrement de la commune effectuées conformément aux articles L 121-2 et suivants du Code rural et de la pêche maritime aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 8 novembre 19873.

Le procès-verbal de ce remembrement a été publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 8 novembre 1983, volume 44, numéro 128.

Concernant la parcelle cadastrée section ZB n°102 (anciennement ZB n°80) -

Le BIEN a été acquis de la Société dénommée SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL NOUVELLE AQUITAINE, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1260832 €, dont le siège est à NIORT (79000), 347 avenue de Limoges CS 68640, identifiée au SIREN sous le numéro 026280040 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT.

Suivant acte reçu par Maître DAESCHLER notaire à JONZAC, le 11 mai 2021.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de JONZAC le 7 juin 2021, volume 2021P, numéro 1593.

Antérieurement :

Acquisition par la SAFER de Madame Paulette Jeanne RENAUD, retraitée, épouse de Monsieur Gilles Yvon REAUX, demeurant à SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN (17500), 5 Chez Methéz, née à SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN (17500), le 12 novembre 1939

Suivant acte reçu par Maître REIF notaire à PONS, le 25 janvier 1985.

Le prix de 8000,00 euros a été payé comptant.

JG AR

LB C 7 1

A.G.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de JONZAC le 1er mars 1985, volume 4265, numéro 29.

ORIGINES DE PROPRIETE ANTERIEURES

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure de chacun des terrains échangés, et déchargent le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les coéchangistes reconnaissent avoir pris connaissance des certificats hypothécaires délivrés par le service de la publicité foncière compétent, le 23 mai 2022 concernant chacun des immeubles sus-désignés et desquels il résulte que lesdits immeubles sont libres de tout privilège, hypothèque, inscription ou autre.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière compétent.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Si lors de l'accomplissement de ces formalités, des inscriptions sont révélées sur les immeubles échangés, les échangistes s'obligent à rapporter les mainlevées et certificats de radiation à leurs frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en serait faite au domicile ci-dessus élu.

TITRES

Les parties se sont respectivement remis les titres de propriété des immeubles échangés.

Au surplus, chacun des échangistes est subrogé dans les droits de l'autre pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits et copies authentiques concernant l'immeuble par lui reçu.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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.

JG

AR

UB

[Signature]

A.G.

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

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

Si ces 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

JG

AR

UB

(V)

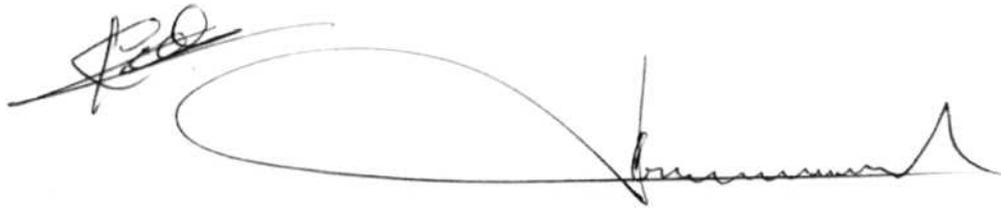
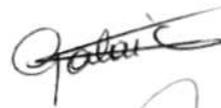
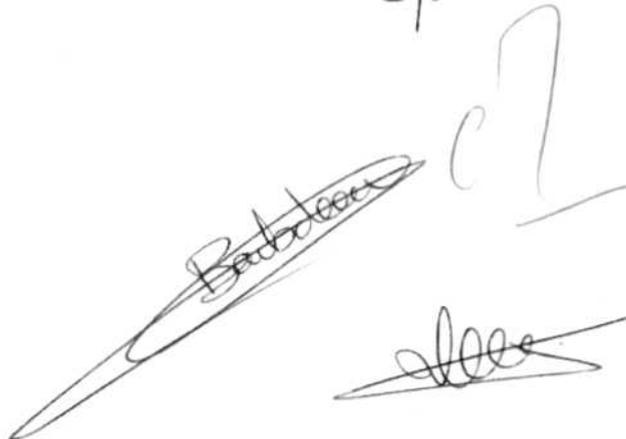
A.G.

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 sur dix-sept pages

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a series of horizontal strokes.A small, handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'Galati'.A handwritten signature in black ink, possibly 'Bachstein', written diagonally. To its right are the initials 'CL' and another signature below them.

Sas notarial

A.G.
JG (13)

AR / LB

MAIRIE DE JONZAC
3 rue du Château
17501 JONZAC
contact: mairie@villedejonzac.fr

VILLE DE JONZAC

Aérodrome de Jonzac-Neulles
ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT

25/10/2021
Echelle 1/500



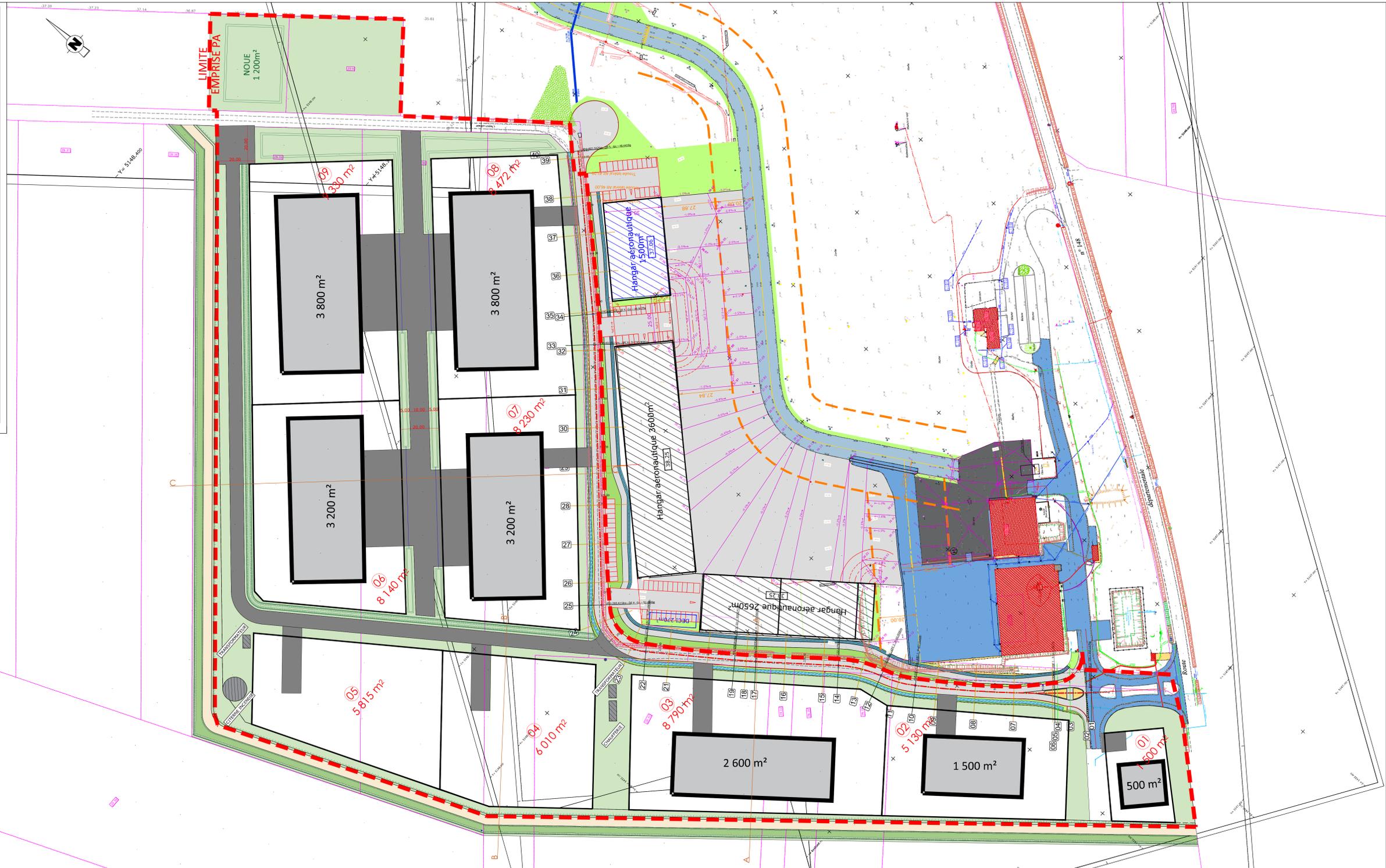
Syndicat Départemental de la
Voie
131, cours Gambetta - Z.I. de l'Ormeau de Pied - CS
77510 - 77119 SAINTES

EQUIPE DE CONCEPTION



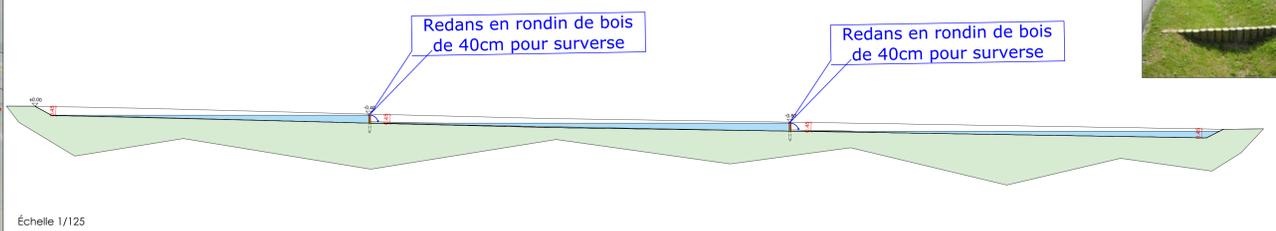
URBAN hymns
Urbanisme & Paysage
6 rue du marais
1761 SAINT-SAUVANT

Système de coordonnées
planimétriques
LAMBERT 93 CC46
Système de coordonnées
altimétriques
NGF - IGN 1969
Vente par





COUPE TYPE DES NOUES AVEC RADANS



Échelle 1/125

Communauté de Commune de la Haute Saintonge
 7 rue Taillefer
 17500 JONZAC
 contact: contact@haute-saintonge.org

Communauté des Communes de la Haute Saintonge
 Aéroport de Jonzac-Neulles

PLAN PROJET
 27/09/2022
 Echelle 1/750

Système de coordonnées planimétriques
 LAMBERT 93 CC46
 Système de coordonnées altimétriques
 NGF - IGN 1969
 Vérifié par

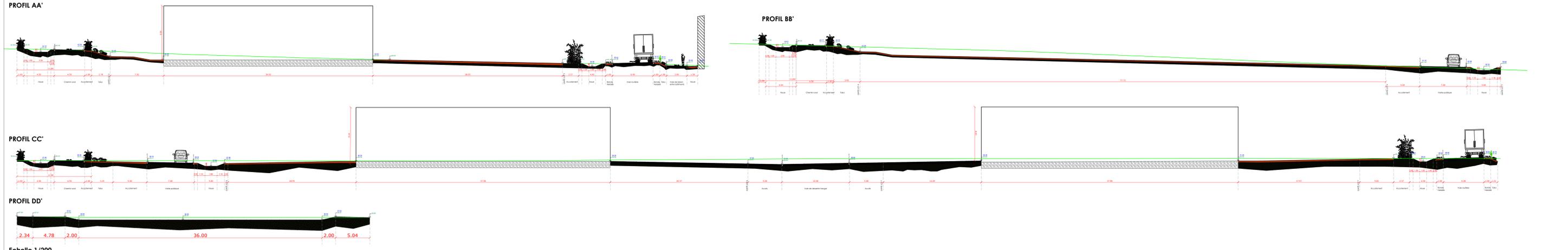
SDV17
 AMénagement Urbain et Vert
 Syndicat Départemental de la Vairie
 131, cours Gérard - 2 J. de l'Ormeau de Pied - CS 70910 - 17119 SAINTES

EQUIPE DE CONCEPTION

URBAN hymns
 Urbanisme & Paysage
 6 rue du marché
 1761 SAINT-SAVANT

AgE-T
 Géomètres - Experts
 Cabinet GUILLEMET
 12 rue des rochers
 17100 SAINTES

- LÉGENDE**
- Voie routière
 - Voie piétonne
 - Espace vert
 - Noüe
 - Redans (Traverse bois)
- Légende topo :**
- Borne existante
 - Borne nouvelle
 - Seuil
- Eaux pluviales :**
- Avaloir, Tampon et grille
 - Canalisation et diamètre
 - T = Altitude du dessus de tampon
 - Fa = Altitude du fond de regard
- Eaux usées :**
- Tampon
 - Canalisation et diamètre
 - T = Altitude du dessus de tampon
 - Fa = Altitude du fond de regard
- Eclairage public :**
- Candélabre
- Signalisation verticale :**
- Application cadastrale non contradictoire. Cette représentation du cadastre n'a aucune valeur juridique. Ces limites ne sont pas opposables aux propriétaires contigus. Pour cela, il faudrait procéder à un bornage amiable contradictoire.
- Electricité :**
- EDF Basse Tension
 - EDF Moyenne Tension
- France Télécom :**
- Réseau France Télécom
 - Chambre de tirage
- Eau Potable :**
- Bouche à cité
 - Poteau incendie
 - Puits
 - Compteur d'eau
- NOTA :** En raison de bitume ou goudron recouvrant certains tampons, il n'a pas été possible de visiter tous les regards. Les réseaux souterrains figurant sur ce plan sont par conséquent incomplets.



Echelle 1/200



- LÉGENDE**
- Voie routière
 - Voie piétonne
 - Espace vert
 - Noue
 - Redans (traverse bois)

- Légende topo :**
- Borne existante
 - Borne nouvelle
 - Seuil
- Eaux pluviales :**
- Avaloir, Tampon et grille
 - Canalisation et diamètre
 - T = Altitude du dessus de tampon
 - Fe = Altitude du fond de regard
- Eaux usées :**
- Tampon
 - Canalisation et diamètre
 - T = Altitude du dessus de tampon
 - Fe = Altitude du fond de regard
- Eclairage public :**
- Candélabre
- Signalisation verticale :**
-

- Electricité :**
- EDF Basse Tension
 - EDF Moyenne Tension
- France Télécom :**
- Réseau France télécom
 - Chambre de tirage
- Eau Potable :**
- Bouche à côté
 - Poteau incendie
 - Puits
 - Compteur d'eau

NOTA: En raison de bitume ou goudron recouvrant certains tampons, il n'a pas été possible de visiter tous les regards. Les réseaux souterrains figurant sur ce plan sont par conséquent incomplets.

Application cadastrale non contradictoire. Cette représentation du cadastre n'a aucune valeur juridique. Ces limites ne sont pas opposables aux propriétaires contigus. Pour cela, il faudra procéder à un bornage amiable contradictoire.

Communauté de Commune de la Haute Saintonge
7 rue Taillefer
17500 JONZAC
contact: contact@haute-saintonge.org

Communauté des Communes de la Haute Saintonge
Aérodrome de Jonzac-Neulles

PLAN PROJET
PLANCHE 2

27/09/2022
Echelle 1/500

Système de coordonnées planimétriques
LAMBERT 93 CC46
Système de coordonnées altimétriques
NGF - IGN 1969
Vérifié par



SDV17
SYNDICAT DÉPARTEMENTAL DE LA VOIRIE

Syndicat Départemental de la Voirie
131, cours Genêt - 21, de l'Ormeau de Pied - CS 70010 - 17119 SAINTES

EQUIPE DE CONCEPTION



URBAN hymns
Urbanisme & Paysage
4 rue du marché
1761 SAINT-SAUVANT



AGT
GÉOMÈTRES - EXPERTS

Cabinet GUILLEMET
12, rue des rochers
17100 SAINTES



Communauté de Commune de la Haute Saintonge
 7 rue Taillefer
 17500 JONZAC
 contact: contact@haute-saintonge.org

Communauté des Communes de la Haute Saintonge

Aérodrome de Jonzac-Neulles

PLAN PROJET

PLANCHE 1

27/09/2022

Echelle 1/500



Syndicat Départemental de la Voirie
 131, cours Genêt - Z.I. de l'Ormeau de Pied - CS
 70510 - 17119 SAINTES

Système de coordonnées planimétriques
 LAMBERT 93 CC46
 Système de coordonnées altimétriques
 NGF - IGN 1969
 Vérifié par

EQUIPE DE CONCEPTION



URBAN hymns
 Urbanisme & Paysage
 6 rue du marché
 1761 SAINT-SAUVANT



Cabinet GUILLEMET
 12, rue des rochers
 17100 SAINTES

LÉGENDE

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Voie routière Voie piétonne Espace vert Noüe Redans (Traverse bois) | <p>Légende topo :</p> <ul style="list-style-type: none"> Borne existante Borne nouvelle Seuil <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> Avoir, Tampon et grille Canalisation et diamètre T = Altitude du dessus de tampon
Fe = Altitude du fond de regard <p>Eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> Tampon Canalisation et diamètre T = Altitude du dessus de tampon
Fe = Altitude du fond de regard <p>Eclairage public :</p> <ul style="list-style-type: none"> Candélabre <p>Signalisation verticale :</p> <ul style="list-style-type: none"> [Symbol] [Symbol] [Symbol] | <p>Electricité :</p> <ul style="list-style-type: none"> EDF Basse Tension EDF Moyenne Tension <p>France Télécom :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réseau France télécom Chambre de tirage <p>Eau Potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bouche à clé Poteau incendie Puits Compteur d'eau |
|--|--|---|

Application cadastrale non contradictoire. Cette représentation du cadastre n'a aucune valeur juridique. Ces limites ne sont pas opposables aux propriétaires contigus. Pour cela, il faudra procéder à un bornage amiable contradictoire.

NOTA: En raison de bitume ou goudron recouvrant certains tampons, il n'a pas été possible de visiter tous les regards. Les réseaux souterrains figurant sur ce plan sont par conséquent incomplets.