réf: A 2020 01855 / TP/SC

VENTE Cts GLORIEUX / Sté RETZ BIOGAZ

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE ONZE OCTOBRE

Maître Thibault PIERLOT, soussigné, notaire associé d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial et dont le siège est à GUEUX (Marne), A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeurs

a) Madame **Marie-Louise VANLERBERGHE**, retraitée, demeurant à VILLERS COTTERETS (02600), 15 rue de Bapaume.

Née à VIVIERES (02600), le 29 octobre 1942.

Veuve en uniques noces de Monsieur Gustave Eugène Auguste GLORIEUX.

N'étant pas liée par un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

b) Monsieur **Eric Yves Gustave GLORIEUX**, agriculteur, demeurant à VILLERS COTTERETS (02600), 51 avenue de Noue.

Né à SOISSONS (02200), le 21 juillet 1965.

Epoux en uniques noces de Madame Isabelle Sophie DESOUCHE.

Monsieur et Madame GLORIEUX mariés à la Mairie de VILLERS COTTERETS (02600), le 10 mai 1997, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître François BALEDENT, Notaire à VILLERS COTTERETS (02600), le 18 Avril 1997, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

c) Madame **Isabelle Yvonne Rachel GLORIEUX**, formatrice, demeurant à AVRECHY (60130), 2 rue de Metz.

Née à SOISSONS (02200), le 19 octobre 1966.

Epouse en uniques noces de Monsieur Emmanuel Jean Maurice THIBAULT.

Monsieur et Madame THIBAULT mariés à la Mairie de AVRECHY (60130), le 21 août 1999, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Francis NAQUET, Notaire à SAINT JUST EN CHAUSSEE (60130), le 17 Juillet 1999, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

d) Madame **Carole Agnès Louise GLORIEUX**, professeur des Ecoles, demeurant à GARCHES (92380), 10 rue de la Rangée.

Née à SOISSONS (02200), le 27 avril 1970.

Epouse en uniques noces de Monsieur Xavier Dominique Gérard LECOMTE.

Monsieur et Madame LECOMTE mariés à la Mairie de PARIS 7ème arr. (75007), le 12 octobre 2002, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître François BALEDENT, Notaire à VILLERS COTTERETS (02600), le 28 Septembre 2002, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE VENDEUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée "RETZ BIOGAZ",

Société par actions simplifiée au capital de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €), dont le siège social est à VILLERS COTTERETS (02600), 51 avenue de Noue, Lieudit de Noue.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SOISSONS et identifiée sous le numéro SIREN 879 908 523.

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR" <u>D'AUTRE PART</u>

3) Preneur

Monsieur Eric Yves Gustave GLORIEUX, agriculteur, demeurant à VILLERS COTTERETS (02600), Ferme de la Noue, 51 avenue de la Noue.

Né à SOISSONS (02200), le 21 juillet 1965.

Epoux en uniques noces de Madame Isabelle Sophie DESOUCHE.

Monsieur et Madame GLORIEUX mariés à la Mairie de VILLERS-COTTERETS (02600), le 10 mai 1997, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître François BALEDENT, Notaire à VILLERS COTTERETS (02600), le 18 Avril 1997, sans modification depuis.

Preneur rural.

Intervenant pour renoncer à son droit de préemption et pour donner son accord à la résiliation du bail.

Ci-après dénommé "LE PRENEUR" ENCORE D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Madame Marie-Louise VANLERBERGHE est représentée par Madame Nathalie COLSON, clerc de notaire à GUEUX, Marne, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé, dont une copie est demeurée ci-annexée.
 - Monsieur Eric GLORIEUX est présent.
- Madame Isabelle GLORIEUX est représentée par Madame Nathalie COLSON, clerc de notaire à GUEUX, Marne, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé, dont une copie est demeurée ci-annexée.
- Madame Carole GLORIEUX est représentée par Madame Nathalie COLSON, clerc de notaire à GUEUX, Marne, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "RETZ BIOGAZ", est représentée par Monsieur Guillain BERSON, ici présent, agissant en qualité de directeur général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Eric GLORIEUX, président de ladite société, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à VILLERS COTTERETS du 11 octobre 2021, qui demeurera annexée aux présentes après mention.

Ledit Monsieur GLORIEUX, agissant lui-même en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 01 juillet 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne les autres interventions :

- Monsieur Eric GLORIEUX est présent.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

VILLERS COTTERETS (Aisne)

Un terrain agricole situé à VILLERS COTTERETS (02600), cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZA	20	LES QUATRE OREILLES	03 ha 36 a 37 ca
	ZA	22	LES QUATRE OREILLES	12 a 94 ca
	•	•	Contenance totale	03 ha 49 a 31 ca

Précision étant ici faite que lesdites parcelles sont issues de la division de parcelles de plus grandes contenances, savoir :

- la parcelle ZA n° 20 est issue de la division de la parcelle ZA n° 10 en deux nouvelles parcelles ZA n°s 20 et 21, suivant procès-verbal du cadastre n°1525 du 18 septembre 2020, publié au Service de la Publicité Foncière, le 18 septembre 2020 volume 2020 P numéro 2491.
- la parcelle ZA n° 22 est issue de la division de la parcelle ZA n° 21 en deux nouvelles parcelles ZA n°s 22 et 23, suivant procès-verbal du cadastre n° 1543 actuellement en cours de publication au Service de Publicité Foncière.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

<u>Plan</u> - Il est ici rappelé que l'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

<u>Usage</u> - L'acquéreur déclare avoir l'intention de construire un immeuble à usage d'unité de méthanisation.

<u>Description</u> - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

<u>Quotité des droits concernés</u> - L'immeuble vendu appartient aux vendeurs, savoir :

- A Madame Marie-Louise VANLERBERGHE : à concurrence de 1/2 en pleine propriété et de 1/2 en usufruit.
 - A Monsieur Eric GLORIEUX : à concurrence de 1/6 en nue-propriété.
 - A Madame Isabelle GLORIEUX : à concurrence de 1/6 en nue-propriété.
 - A Madame Carole GLORIEUX : à concurrence de 1/6 en nue-propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif -

- 1°) Procès-verbal de remembrement en date du 04 novembre 2009, publié au Service de la Publicité Foncière de SOISSONS, Aisne, le 04 novembre 2009 volume 2009 R numéro 1.
- 2°) Succession de Monsieur Gustave GLORIEUX Attestation immobilière suite au décès de Monsieur Gustave GLORIEUX aux termes d'un acte reçu par Maître Christine BENEL, notaire à VILLERS COTTERETS, Aisne, le 19 mars 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de LAON, Aisne, le 11 avril 2018 volume 2018 P numéro 815.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

<u>Frais</u> - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

<u>Autres charges et conditions</u> - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

<u>Transfert de propriété</u> - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

<u>Entrée en jouissance</u> - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, par suite de la résiliation de bail qui va suivre.

<u>Situation locative</u> - Aux termes d'un acte reçu par Maître François BALLEDENT, notaire à VILLERS COTTERETS, Aisne, le 06 janvier 2000, enregistré à SOISSONS le 10 janvier 2000 volume 309 folio 74, Monsieur et Madame Gustave GLORIEUX ont donné à bail rural à long terme à Monsieur Eric GLORIEUX, divers biens, dont l'immeuble, objet des présentes, pour une durée de 18 ans à compter du 11 novembre 1998, pour se terminer le 11 novembre 2016, tacitement reconduit depuis, moyennant un fermage annuel total de 153.150,00 Frs.

<u>Résiliation partielle de bail</u> - Le preneur déclare résilier purement et simplement, à compter de ce jour, le bail susvisé qui lui a été consenti par le bailleur aux termes de l'acte susvisé reçu par Maître François BALLEDENT, notaire à VILLERS COTTERETS, Aisne, le 06 janvier 2000, mais en tant seulement que cette résiliation porte et pour qu'elle ne porte plus à l'avenir sur les parcelles faisant l'objet des présentes.

Cette résiliation partielle de bail a lieu moyennant l'indemnité ci-après énoncée et toutes les autres charges et conditions du bail restant sans changement. Le cas échéant, les parties se règleront directement entre elles tout prorata.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de SOIXANTE-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (69.862,00 €), en ce compris l'indemnité de résiliation de bail revenant à l'exploitant à concurrence de TRENTE QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE ET UN EUROS (34.931,00 €), soit un prix revenant au vendeur de TRENTE QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE ET UN EUROS (34.931,00 €).

PAIEMENT DU PRIX DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'acquéreur a payé le prix de la présente vente comptant au vendeur. Il déclare, afin de faire acquérir au prêteur le privilège prévu à l'article 2374 2° du Code civil, avoir utilisé pour effectuer ce paiement, les deniers lui provenant du PRET PAR ACTE SEPARE qui lui a été consenti par la société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU NORD EST, Société Coopérative à capital variable, dont le siège social est à REIMS CEDEX (51088), 25 rue Libergier - Identifiée sous le numéro SIREN 394 157 085, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de REIMS sous le numéro 394 157 085.

D'un montant de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €), suivant acte reçu par Maître Thibault PIERLOT, notaire à GUEUX, Marne, ce jour, productif d'intérêts au taux de 1,46 % l'an, remboursable en 12 années, la première à échéance au plus tard du 15 novembre 2021, la dernière à échéance du 15 octobre 2038, et la date d'ultime échéance en date du 15 octobre 2039, eu égard à l'option souplesse présente dans le contrat de prêt, moyennant des conditions résultant de l'acte susénoncé.

L'acquéreur déclarant qu'une partie du prêt seulement, soit la somme de TRENTE-QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE ET UN EUROS (34.931,00 €), est destinée au paiement, à due concurrence, du prix de la présente vente.

QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

Le vendeur reconnaît ce paiement et en consent quittance à l'acquéreur.

PRECISIONS COMPLEMENTAIRES ET GARANTIES CONCERNANT LE OU LES PRETS

Privilège de prêteur de deniers - Au moyen de ces paiement et déclarations, le prêteur se trouve investi par la loi, sur l'immeuble vendu, pour la garantie de la somme en principal de TRENTE-QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE ET UN EUROS (34.931,00 €), ayant servi au paiement d'une partie du prix, des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires, du privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2374 2° du Code civil.

Inscription du privilège de prêteur de deniers - Pour assurer le rang du privilège de prêteur de deniers au profit du prêteur, pour sûreté de la somme en principal de TRENTE-QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE ET UN EUROS (34.931,00 €), ayant servi au paiement d'une partie du prix, des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires, inscription sera prise, dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil, par les soins du Notaire soussigné.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 15 octobre 2039, soit un an au plus tard après la date de dernière échéance.

Les parties sont convenues d'évaluer le montant des frais et accessoires au bordereau à 20 %, soit SIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES (6.986,20 €).

Affectation hypothécaire - A la garantie de la somme en principal de DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE SOIXANTE-NEUF EUROS (265.069,00 €), partie du prêt d'un montant total de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €), consenti par le prêteur à l'acquéreur, non garanti par le privilège de prêteur de deniers ou le privilège de vendeur, productif d'intérêts au taux de 1,46 % l'an, remboursable en 12 années, la première à échéance au plus tard du 15 novembre 2021, et la dernière à échéance du 15 octobre 2039, moyennant des conditions insérées dans la deuxième partie,

L'acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit du prêteur qui accepte l'immeuble présentement vendu ; en conséquence, inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise par les soins du Notaire soussigné, laquelle hypothèque ne prendra date qu'au jour de son inscription au fichier immobilier, conformément à l'article 2425 alinéa 1 du Code civil.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 15 octobre 2039, soit un an au plus tard après la date de dernière échéance.

Les parties sont convenues d'évaluer le montant des frais et accessoires au bordereau à 20 %, soit CINQUANTE-TROIS MILLE TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (53.013,80 €).

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

<u>Formalité unique</u> - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé chaque vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de cession et acquitté à cette même occasion.

En application de l'article 74 SJ de l'annexe II du Code général des impôts, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Madame Marie-Louise VANLERBERGHE

Qu'elle dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de SOISSONS, Aisne, 10 rue de Mayenne - 02208 SOISSONS CEDEX ;

Et que, ainsi qu'il est ci-dessus analysé, l'immeuble vendu a été :

1°) pour une partie, attribué lors d'opérations de remembrement en date du 04 novembre 2009,

Toutefois, la présente mutation sera **exonérée** de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 VC I du Code général des impôts, les biens et droits présentement vendus ayant été acquis par le vendeur depuis **plus de 30 ans** ainsi qu'il est mentionné ci-dessus.

2°) pour une partie, recueilli par elle dans la succession de Monsieur Gustave GLORIEUX, son époux, décédé à SOISSONS, Aisne, le 12 septembre 2017. Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué à VINGT MILLE NEUF CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (20.958,60 €);

Toutefois, la présente mutation sera **exonérée** de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-6° du Code général des impôts, le prix de cession, apprécié en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'ensemble ou de la partie d'immeuble vendue étant inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) par vendeur, soit, conformément aux dispositions du Bulletin officiel des finances publiques-impôts numéro BOI-RFPI-PVI-10-40-70-20140414, TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) pour un couple.

En conséquence, **aucune déclaration de plus-value ne sera déposée** à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

Monsieur Eric GLORIEUX

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de SOISSONS, Aisne, 10 rue de Mayenne - 02208 SOISSONS CEDEX ;

Et que l'immeuble vendu a été recueilli par lui dans la succession de Monsieur Gustave GLORIEUX, son père, décédé à SOISSONS, Aisne, le 12 septembre 2017. Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué à VINGT MILLE NEUF CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (20.958,60 €);

Toutefois, la présente mutation sera **exonérée** de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-6° du Code général des impôts, le prix de cession, apprécié en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'ensemble ou de la partie d'immeuble vendue étant inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) par vendeur, soit, conformément aux dispositions du Bulletin officiel des finances publiques-impôts numéro BOI-RFPI-PVI-10-40-70-20140414, TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) pour un couple.

En conséquence, **aucune déclaration de plus-value ne sera déposée** à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

Madame Isabelle GLORIEUX

Qu'elle dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de CLERMONT, Oise, 11 rue des Sables CS 50085 - 60607 CLERMONT CEDEX;

Et que l'immeuble vendu a été recueilli par elle dans la succession de Monsieur Gustave GLORIEUX, son père, décédé à SOISSONS, Aisne, le 12 septembre 2017. Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué à VINGT MILLE NEUF CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (20.958,60 €);

Toutefois, la présente mutation sera **exonérée** de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-6° du Code général des impôts, le prix de cession, apprécié en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'ensemble ou de la partie d'immeuble vendue étant inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) par vendeur, soit, conformément aux dispositions du Bulletin officiel des finances publiques-impôts numéro BOI-RFPI-PVI-10-40-70-20140414, TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) pour un couple.

En conséquence, **aucune déclaration de plus-value ne sera déposée** à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

Madame Carole GLORIEUX

Qu'elle dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de SAINT CLOUD, Hauts de Seine, 20 boulevard de la République - 92211 SAINT CLOUD CEDEX :

Et que l'immeuble vendu a été recueilli par elle dans la succession de Monsieur Gustave GLORIEUX, son père, décédé à SOISSONS, Aisne, le 12 septembre 2017. Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué à VINGT MILLE NEUF CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (20.958,60 €);

Toutefois, la présente mutation sera **exonérée** de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-6° du Code général des impôts, le prix de cession, apprécié en tenant compte de la valeur en pleine propriété de

l'ensemble ou de la partie d'immeuble vendue étant inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) par vendeur, soit, conformément aux dispositions du Bulletin officiel des finances publiques-impôts numéro BOI-RFPI-PVI-10-40-70-20140414, TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) pour un couple.

En conséquence, **aucune déclaration de plus-value ne sera déposée** à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

<u>Taxe sur la valeur ajoutée</u> - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le vendeur déclare que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts ;

Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme;

Le vendeur déclare :

- Qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- Qu'il a agi de manière indépendante, au regard des articles 12 et 13 de l'instruction du 30 décembre 2010,
- Que la présente vente n'entre pas dans le cadre d'une activité économique et n'a pas fait l'objet d'une démarche active de commercialisation foncière.

Ainsi, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de SOIXANTE-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (69.862,00 €).

<u>Impôt sur la mutation</u> - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (69.862,00 €).

Montant de la CSI : 69.862,00 € x 0,10 % = 70,00 €

PROJET DE LIQUIDATION DES DROITS

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	69.862,00	4,50 %	3.144,00
Frais d'assiette	3.144,00	2,37 %	75,00
Taxe communale	69.862,00	1,20 %	838,00
Total			4.057,00

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré le 13 août 2021, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé.

LETTRE MAIRIE

Il a été délivré en date du 12 août 2021 un courrier de la mairie de VILLERS COTTERETS, contenant un questionnaire relatif à l'immeuble présentement vendu, qui demeurera annexé aux présentes après mention.

DROITS DE PREEMPTION

<u>Droit de préemption urbain</u> - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'immeuble est situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption n'a pas été institué.

<u>Droit de préemption du preneur rural</u> - L'immeuble vendu étant loué, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption du preneur rural institué par les articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exception prévues par ces textes.

<u>Intervention du preneur pour renoncer à son droit de préemption</u> - Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur Eric Yves Gustave GLORIEUX, agriculteur, demeurant à VILLERS COTTERETS (02600), Ferme de la Noue, 51 avenue de la Noue.

Né à SOISSONS (02200), le 21 juillet 1965.

Epoux en uniques noces de Madame Isabelle Sophie DESOUCHE.

Lequel preneur, reconnaît avoir été avisé de la présente mutation conformément aux prescriptions légales, et avoir été informé du prix, des charges, des conditions et des modalités de la vente projetée, conformément aux dispositions de l'article L.412-8 du Code rural et de la pêche maritime, le mettant en mesure d'exercer son droit de préemption.

Déclare renoncer au droit de préemption que lui accordent les articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime sur l'immeuble vendu et donner son entier agrément à la présente vente.

En conséquence, il dispense expressément le Notaire soussigné de lui adresser la notification prévue à l'article L.412-9 du Code rural et de la pêche maritime.

<u>Société d'aménagement foncier et d'établissement rural</u> - La présente mutation donnant ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la SAFER, notification a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée ciannexée, la S.A.F.E.R. a déclaré renoncer à exercer son droit de préemption.

En application de l'article L.412-9 du Code rural et de la pêche maritime, la présente mutation sera notifiée à la S.A.F.E.R. dans les dix jours.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Etat des "risques" et "pollutions" -

1 - Annexe à l'arrêté préfectoral :

Du 14 décembre 2009.

2 - <u>Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de</u> risques naturels prévisibles (PPRn) :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé le 12 octobre 2009 - Aléas : inondation et coulées de boue.

3 - <u>Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRm)</u>:

Néant.

4 - <u>Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)</u>:

Néant.

5 - <u>Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise</u> en compte de la sismicité :

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité de zone 1 (très faible).

6 - <u>Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel</u> radon :

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1.

7 - Information relative à la pollution des sols :

Néant.

Un état des "risques" et "pollutions" demeurera annexé aux présentes après mention.

Commune ayant bénéficié d'une ou plusieurs reconnaissances de l'état de catastrophes naturelles

VILLERS COTTERETS, Aisne,

Type de catastrophe	Arrêté du
Inondations et coulées de boue	28/09/1993
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	25/10/2000

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le bien n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été luimême informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

<u>Secteur de cavités souterraines</u> - L'immeuble est situé dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné dans le dossier GEORISQUES demeuré ciannexé.

<u>Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile</u> - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Aisne, aléa fort.

Un descriptif issu du site internet GEORISQUES est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur déclare en avoir pris connaissance.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi que cela résulte du plan d'exposition au bruit figurant sur le site GEOPORTAIL et ci-annexé.

<u>Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement</u> - A titre d'information, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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

<u>Information complémentaire relative à la pollution des sols</u> - A toutes fins utiles, le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

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

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

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, PREVENTIMMO, permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.
- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

<u>Biens archéologiques immobiliers</u> -L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

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

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L.541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

<u>Biens archéologiques mobiliers</u> - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-3 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 du présent code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

RAPPEL DE L'AVANT CONTRAT - RENONCIATION AUX CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties rappellent que la présente vente a été précédée d'un avant-contrat sous seings privés régularisé à VILLERS COTTERETS le 16 juin 2021, et qu'aux termes dudit acte, il a été, sous le titre "CONDITIONS SUSPENSIVES", stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

"CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°- Dans l'intérêt commun du vendeur et de l'acquéreur :

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble;
- Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption;

- Qu'il soit délivré au nom de l'acquéreur un **permis de construire définitif** autorisant spécialement la réalisation de l'opération suivante, savoir :

Construction d'une unité de méthanisation d'une surface de plancher de 2.315 m².

A cet effet, la présente condition suspensive vaut autorisation immédiate pour l'acquéreur de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet de l'acquéreur tel qu'il est défini ci-dessus, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'acquéreur devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du soussol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

L'acquéreur précise que la demande de permis de construire a été déposée le 11 septembre 2020, complétée le 19 janvier 2021 et que le permis de construire a été délivré sous les références PC 002 810 20 Z0018 et PC 002 810 20 Z0018 - M01 le 07 mai 2021.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée la purge du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif au plus tard le 08 août 2021.

L'acquéreur devra informer le vendeur ou son Notaire par lettre recommandée avec avis de réception avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire ou de retrait administratif, l'acquéreur s'oblige à en tenir informé le vendeur par la production de toute pièce justificative. Dans l'hypothèse du recours d'un tiers, les parties conviennent que l'avant-contrat sera automatiquement prorogé de la durée nécessaire à la purge dudit recours, sans pouvoir excéder le délai ci-après fixé pour la réalisation de l'acte de vente authentique.

En cas de purge excédant cette date ou de retrait pour illégalité, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront nulles et non avenues sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite convention, faisant alors son affaire personnelle de la situation sans recours contre quiconque.

A défaut du respect par l'acquéreur de ces obligations d'information envers le vendeur, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, le vendeur se trouvera délié de tout engagement et les présentes seront nulles et non avenues sans aucune indemnité de part et d'autre.

A toutes fins utiles, les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme et L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation qui autorisent, dans des zones urbaines déterminées et pour des opérations de construction spécifiques destinées principalement à l'habitation, la délivrance d'un permis de construire dérogatoire aux règles d'urbanisme se rapportant à la densité, au gabarit ou aux aires de stationnement et/ou dérogatoires à certaines règles générales de construction lorsqu'il existe un projet de surélévation de l'immeuble.

Le cas échéant, le délai ci-dessus fixé pour la réalisation de la présente condition suspensive tient compte du caractère dérogatoire de la demande de permis de construire envisagée par l'acquéreur, ce type de demande majorant le délai d'instruction par les autorités compétentes d'un mois pour une dérogation aux seules règles de l'urbanisme et de deux mois pour une dérogation aux règles de la construction.

- Absence de prescriptions administratives imposant l'obligation pour l'acquéreur de réaliser des fouilles archéologiques.

Il est convenu qu'en cas de prescription de fouilles archéologiques, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans un délai de deux (2) mois, l'acquéreur pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

- Que l'acquéreur obtienne l'arrêté autorisant l'exploitation de l'unité de méthanisation.
 - Que l'acquéreur régularise les contrats d'achat des intrants.
- Que l'acquéreur régularise les conventions pour l'épandage conformément au plan d'épandage.
 - Que l'acquéreur régularise le contrat d'achat de gaz avec l'acheteur de gaz.
- Que l'acquéreur obtienne l'autorisation de raccordement au réseau GRT Gaz.
- Que l'acquéreur obtienne une ou plusieurs offres de prêt répondant aux caractéristiques figurant ci-après sous le paragraphe "financement du projet de construction".
- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur ;
 - Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;

- Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt commun du vendeur et de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, chacun du vendeur et de l'acquéreur aura qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°- <u>Dans l'intérêt exclusif du vendeur</u> :

La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement du prix et des frais.

3°- Protection de l'emprunteur immobilier :

L'acquéreur déclare destiner le terrain objet des présentes, à la construction d'un immeuble à usage exclusivement industriel.

Par suite, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt spécialement prévue à l'article L.313-41 dudit code.

FINANCEMENT DU PROJET DE CONSTRUCTION

L'acquéreur déclare avoir l'intention de financer le présent projet d'acquisition et de construction d'une unité de méthanisation au moyen d'un financement et qu'il envisage de solliciter un ou plusieurs crédits auprès d'organismes financiers :

- Etablissement financier: tous organismes bancaires
- Montant : 300.000.00 €
- Taux annuel maximum, hors assurance: 1,46 %
- Durée : 144 mois

3°- Ou'il s'oblige:

- a- à déposer son dossier de demande de prêt au plus tard dans les deux (2) mois de la signature des présentes ;
- b- à justifier auprès du rédacteur des présentes du dépôt de son dossier auprès de l'organisme prêteur dans les 48 heures de ce dépôt ;
- c- à justifier auprès du rédacteur des présentes de toute acceptation ou de tout refus motivé qui lui aura été adressé à la suite de sa demande d'emprunt, en lui adressant une photocopie du document qu'il aura reçu.

Il reconnaît être informé que la caducité de la présente convention pourrait être invoquée par le vendeur conformément à l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement"."

A cet égard, les parties déclarent renoncer expressément au bénéfice des conditions suspensives sus relatées et requérir le notaire de régulariser l'acte en l'état sans production des justificatifs de la réalisation desdites conditions suspensives.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DES VENDEURS

<u>Etat - Contenance</u> - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

<u>Déclarations complémentaires sur l'immeuble</u> - A ce sujet, le vendeur déclare :

Que l'immeuble vendu est libre de toute réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part de collectivité publique et, à sa connaissance, il n'est pas menacé d'en faire l'objet.

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu.

<u>Vices cachés</u> - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, il est ici précisé que le service de la publicité foncière un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

<u>Impôts et charges</u> - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujetti.

Concernant les taxes foncières, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures et à l'année en cours.

- L'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

<u>Servitudes</u> - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement vendu appartient à Madame Marie-Louise GLORIEUX pour moitié en pleine propriété et moitié en usufruit, et pour le surplus, soit 1/6ème en nue-propriété à chacun de ses trois enfants, ainsi qu'il va être expliqué.

1/ <u>Du chef de la communauté GLORIEUX VANLERBERGHE</u>

Ledit immeuble (parcelle ZA 10) appartenait à Monsieur et Madame Gustave GLORIEUX et dépendait de la communauté de biens existant entre eux pour leur avoir été attribué en remplacement d'immeubles communs, aux termes des opérations de remembrement de la commune de VILLERS COTTERETS, Aisne, suivant procès-verbal en date du 04 novembre 2009, publié au Service de la Publicité Foncière de SOISSONS, Aisne, le 04 novembre 2009 volume 2009 R numéro 1.

2/ Décès de Monsieur Gustave GLORIEUX

Monsieur Gustave Eugène Auguste GLORIEUX, en son vivant retraité, époux de Madame Marie-Louise VANLERBERGUE, demeurant à VILLERS COTTERETS, Aisne, 15 rue de Bapaume, né à PISSELEUX, Aisne, le 23 juin 1934, est décédé à SOISSONS, Aisne, le 13 septembre 2017, laissant pour recueillir sa succession :

1/ Son conjoint survivant:

Madame Marie-Louise VANLERBERGUE, susnommée, venderesse aux présentes, Commune en biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jean-Yves ROBERT, notaire à VILLERS COTTERETS, Aisne, le 07 juillet 1964, préalable à leur union célébrée à la mairie de VIVIERES, Aisne, le 08 juillet 1964,

Bénéficiaire des avantages matrimoniaux suivants :

Conformément aux dispositions des articles 1524 alinéa 2 et 1525 alinéa 1 du Code civil, aux termes de leur contrat de mariage, les époux sont convenus qu'au décès du premier d'entre eux et ce en présence ou non d'enfant issu du mariage, les biens de communauté appartiendront pour moitié en toute propriété et moitié en usufruit au conjoint survivant. Le passif de communauté sera supporté dans les mêmes proportions.

Conformément aux dispositions des articles 1515 5 et 1516 du Code civil, aux termes de leur contrat de mariage, les époux sont convenus qu'au décès du premier d'entre eux le survivant pourra prélever sur la communauté avant tout partage, et à titre de préciput :

La totalité du mobilier de communauté, ou une somme égale à la valeur du mobilier, d'après la prisée de l'inventaire qui sera alors dressé, ou bien encore partie en objets mobiliers et le surplus en argent, le tout à son choix.

Conformément aux dispositions de l'article 1516 du Code civil, ce préciput ne constituera pas une donation, mais une convention de mariage. Toutefois, en cas de présence d'enfant non commun, cet avantage s'analysera en une libéralité préciputaire qu'il sera nécessaire de comprendre dans le calcul de la quotité disponible en application des dispositions de l'article 922 du Code civil.

Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession.

Bénéficiaire d'un droit de jouissance gratuite pendant une année à compter du décès sur le logement que les époux occupaient effectivement à titre de résidence principale au jour du décès, conformément aux dispositions de l'article 763 du Code

Bénéficiaire d'un droit d'habitation viager sur le logement que le conjoint occupe à titre d'habitation principale et d'un droit d'usage viager sur le mobilier le garnissant, dans les conditions et conformément aux dispositions de l'article 764 du Code civil.

Donataire en vertu de l'acte reçu par Maître ROBERTI notaire à VILLERS COTTERETS, Aisne, le 20 mars 1981, et conformément aux dispositions de l'article 1094-1 du Code civil, Monsieur Gustave GLORIEUX a fait donation au profit de son conjoint qui a accepté ; de tout ou partie de l'une des quotités disponibles qui seront permises entre époux par la législation en vigueur au jour du décès, soit de la pleine propriété de la quotité disponible ordinaire, soit d'un quart en pleine propriété et de trois quarts en usufruit, soit de l'usufruit, de tous les biens composant sa succession, le tout à son choix exclusif.

- 2/ Et ses héritiers réservataires, ensemble pour le tout ou divisément chacun pour un tiers (1/3) :
 - Monsieur Eric GLORIEUX,
 - Madame Carole LECOMTE née GLORIEUX,
 - Madame Isabelle THIBAULT née GLORIEUX,

Ses trois enfants, tous susnommés, vendeurs aux présentes, issus de son union avec son épouse survivante.

Ces qualités héréditaires ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître Christine BENEL, notaire VILLERS COTTERETS, Aisne, le 19 mars 2018.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christine BENEL, notaire VILLERS COTTERETS, Aisne, le 19 mars 2018, le conjoint survivant a déclaré :

- en application des dispositions de l'article 757 du Code civil, opter pour l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession.
- renoncer au bénéfice de la donation entre époux tout en conservant sa vocation légale à la succession.

- user du bénéfice de l'avantage matrimonial sus relaté, portant sur la totalité du mobilier de communauté.

La transmission des biens sur la tête des ayants droit a été constatée par un acte reçu par Maître Christine BENEL, notaire à VILLERS COTTERETS, Aisne, le 19 mars 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de LAON, Aisne, le 11 avril 2018 volume 2018 P numéro 815.

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine de propriété de l'immeuble n'est pas établie plus avant, à la réquisition expresse du nouveau propriétaire qui déclare se contenter de celle établie ci-dessus.

Il sera subrogé dans tous les droits de l'ancien propriétaire pour prendre connaissance et se faire délivrer copies, extraits ou expéditions, à ses frais, de tous actes et décisions judiciaires concernant le bien objet des présentes.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve de n'adresser à l'acquéreur une copie authentique de celles-ci qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou de son ayant droit.

L'acquéreur donne son agrément à cette réserve.

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

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse de l'acquéreur ci-dessous rapportée : La société dénommée "RETZ BIOGAZ" : retzbiogaz@gmail.com

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, dans le cadre de la construction qu'il se propose d'effectuer :

1°) De l'obligation, imposée par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après reproduit, de souscrire avant l'ouverture de chantier, une assurance garantissant en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

"Art. L.111-30. - "(...) Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1er de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L.111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages.

En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas cidessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement de réparations nécessaires lorsque :

- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celuici, de ses obligations ;
- après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L.321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L.241-1 et L.241-2, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article."

Afin de parfaire l'information de l'acquéreur, sont également reproduits les dispositions des articles L.111-28 et L.111-14 du Code de la construction et de l'habitation :

"Art. L.111-28 - " Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, reproduits aux articles L.111-13 à L.111-17, L.111-20-1 et L.111-20-2, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

"Art. L.111-14"(...) Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- *l° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage*
- 2° Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire
- 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."
- 2°) De l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain de manière visible de l'extérieur, ce dès sa date d'obtention et pendant toute la durée du chantier, conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme ; étant précisé que le panneau d'affichage doit mentionner toutes les informations utiles concernant l'exercice du droit de recours contentieux ouvert aux tiers et que, dans les huit jours à compter de sa délivrance, le permis doit être affiché à la mairie pendant deux mois.
- 3°) Que le délai de recours contentieux à l'encontre du permis de construire court à l'égard des tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du permis de construire ou des pièces mentionnées à l'article R.424-15 dudit code.
- 4°) Que le permis de construire peut faire l'objet d'une procédure de retrait administratif pour illégalité dans le délai de trois mois suivant sa date d'obtention ;
- 5°) Que l'obligation de souscrire une assurance-incendie s'impose dès la mise hors d'eau des constructions.
- 6°) De l'obligation imposée par l'article 1406 du Code général des impôts, de porter les constructions nouvelles à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.
- 7°) De la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives à la taxe sur la valeur ajoutée, à l'imposition de la plus-value et tous autres impôts éventuels, ainsi que de celles relatives à la garantie décennale.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Chacun des vendeurs déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

Le représentant de la société "ACQUEREUR" déclare :

Que la société est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT

Le vendeur déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la vente pourrait être annulée, vérification en a été faite, en interrogeant le **bodacc.fr** que le vendeur ne faisait pas l'objet d'une procédure de rétablissement personnel.

Le vendeur a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 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 conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

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

Si les parties 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.

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée et notamment pour l'acquéreur au vu d'un extrait Kbis de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

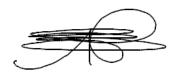
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature à l'office

Monsieur Eric GLORIEUX a signé le 11 octobre 2021	
--	--

Monsieur Eric GLORIEUX a signé le 11 octobre 2021	47

Madame Nathalie COLSON représentant Marie-Louise VANLERBERGHE Isabelle GLORIEUX Carole GLORIEUX a signé le 11 octobre 2021



et le notaire Me PIERLOT Thibault a signé L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE ONZE OCTOBRE	
--	--