

Répertoire N°

139

réf : A 2020 00987 / TP/IG

DU 27 JANVIER 2021
VENTE par CERESIA à FTP

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE VINGT-SEPT JANVIER

Maître Thibault PIERLOT, soussigné, notaire associé d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial et dont le siège est à GUEUX (Marne),
Avec la participation de Maître Jean-Michel NOTTA, Notaire à CHATEAU THIERRY (02400), 2 BIS AVENUE DE SOISSONS, assistant l'acquéreur,
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La société dénommée "CERESIA",
Société coopérative agricole à capital variable, dont le siège social est à REIMS (51100), 16 boulevard du Val de Vesle.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de REIMS et identifiée sous le numéro SIREN 381 960 491.

Ci-après dénommé(e) "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée "FTP",
Société à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à CHOUY (02210), 1 cour de l'Eglise.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SOISSONS et identifiée sous le numéro SIREN 838 384 659.

Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

- La société "CERESIA", est représentée par Mademoiselle Marie Elodie BARNIER, clerc de notaire, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Olivier BACON, Directeur des opérations de la société CERESIA, suivant procuration sous seing privé en date à REIMS, du 15 janvier 2021 dont une copie est demeurée ci-annexée;

Monsieur Olivier BACON agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'administration du 6 janvier 2020..

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "FTP", est représentée par Monsieur Florian QUILLET, agissant en qualité de gérant et d'associé unique de la société FTP, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

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

BRENY (Aisne)

Un terrain situé à BRENY (02210)
Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZB	13	LE CHEMIN D'OULCHY	18 a 00 ca
	ZB	14	LE CHEMIN D'OULCHY	06 a 40 ca
	A	722	AU DESSUS DU BEAU MOULIN	06 a 60 ca
Contenance totale				31 a 00 ca

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".

Plan - 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.

Description - 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.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif -

1°) Dépôt du traité de fusion aux termes d'un acte reçu par Maître PINTEAUX, notaire à TINQUEUX, le 29 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de SOISSONS, le 17 juin 2013 volume 2013 P numéro 1232 ;

2°) Changement de dénomination d'ACOLYANCE à CERESIA aux termes d'un acte reçu par Maître Thibault PIERLOT, notaire à GUEUX, le 01 décembre 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de SOISSONS.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - 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.

Absence de négociation - Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

Autres charges et conditions - 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

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

Entrée en jouissance - 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.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS (15.500,00 €)**.

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

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

Désistement de Privilège et Action résolutoire - Par suite du paiement ci-dessus effectué, le vendeur déclare se désister de tous droits de privilège et action résolutoire, en ce qui concerne le mode de paiement du prix, et les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES

Formalité unique - 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.

Impôt sur la plus-value - Le représentant de la société vendeuse déclare sous sa responsabilité que la société vendeuse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés ;

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du Code général des impôts comme étant consentie par une société ne relevant pas des articles 8 à 8 ter du même code.

A toutes fins utiles, il déclare également qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Centre des finances publiques de REIMS, 136 rue Gambetta.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'au titre de cette opération, il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée agissant en tant que tel au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée en vertu des dispositions de l'article 261 5 1° du Code général des impôts.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS (15.500,00 €).

Impôt sur la mutation - 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 QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS (15.500,00 €).

Montant de la CSI : 15.500,00 € x 0,10 % = 16,00 €

PROJET DE LIQUIDATION DES DROITS

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	15.500,00	4,50 %	698,00
Frais d'assiette	698,00	2,37 %	17,00
Taxe communale	15.500,00	1,20 %	186,00
Total			901,00

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 19 novembre 2020, au titre de l'article L. 410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé.

Ce document contient notamment les renseignements suivants :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du caractère informatif du certificat d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de celui-ci.

LETTRE DE MAIRIE

D'un courrier émanant de la Mairie de BRENY, il résulte notamment ce qui suit :

<u>L'immeuble est-il inclus :</u>	OUI	NON
- une zone de droit de préemption urbain non renforcé		X
- une zone de droit de préemption urbain renforcé		X
- une zone de droit de préemption commercial institué en vertu des articles. L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme		X
- une zone d'aménagement différé		X
- une zone d'aménagement concerté		X
- une zone d'environnement protégé		X
- un département soumis à la taxe départementale des espaces naturels sensibles	X	
- une zone de droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles départementaux		X
- une zone de rénovation urbaine		X
- un périmètre de restauration immobilière		X
- un périmètre de résorption de l'habitat insalubre		X
- une zone interdite au stationnement des caravanes d'habitation		X
- dans quelle zone du P.O.S. est situé l'immeuble :		
- dans quelle zone du P.L.U. est situé l'immeuble :		
<u>L'immeuble est-il situé :</u>		
- dans une zone de carrières, marnières ou de cavités souterraines		X
- dans une zone de carrières à ciel ouvert		X

- à l'intérieur d'un périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (loi n°95-101 du 02 février 1995)		
- dans une zone inondable		X
- dans un secteur dit "secteur sauvegardé"		X
- à proximité d'un monument historique		X
- dans une zone d'architecture imposée		X
- dans une zone à caractère pittoresque		X
- dans une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)		X
- dans une zone d'Appellation d'Origine Contrôlée		X
- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels		
Dans l'affirmative (joindre la copie des arrêtés) :		
Quels sont les risques prescrits par le(s) plan(s) : arrêté du 17/06/2008		
Quels sont les risques approuvés par le(s) plan(s) :		
- dans un lotissement autorisé avant le 30 juin 1986		X
Dans l'affirmative, les formalités prévues par l'art. R.315-44.1 du Code de l'urbanisme ont-elles été accomplies ?		
Les colotis ont-ils demandé le maintien des règles d'urbanisme spécifiques à ce lotissement ?		
Dans l'affirmative, les biens sont-ils situés dans le périmètre d'une Association Syndicale ?		
- sur le tracé de la ligne TGV ou LGV		X
Dans l'affirmative, merci de fournir le plan de situation du tracé.		
<u>L'immeuble a fait l'objet :</u>		
- d'un arrêté de péril, d'insalubrité ou d'interdiction d'habiter		X
- d'une servitude d'alignement ou de réserve publique		X
<u>L'immeuble est-il desservi :</u>		
- par une voie publique nationale		
- par une voie publique départementale		
- par une voie publique communale	X	
- par une voie rurale		
- par une voie privée		
Nom de la voie et numéro : rue d'Oulchy		
<u>Existe-t-il pour cet immeuble :</u>		
- des servitudes ou des projets en cours pouvant l'intéresser		
Dans l'affirmative, lesquels :		
- des particularités concernant le réseau d'assainissement ou des obligations particulières en l'absence d'assainissement public		
Dans l'affirmative, lesquelles : SPANC – voir avec la		

communauté de communes d'Oulchy le château (assainissement non collectif)		
<u>L'immeuble est-il raccordé à :</u>		
- un réseau collectif d'assainissement pour les eaux pluviales		x
- un réseau collectif d'assainissement pour les eaux usées		x
- un contrôle obligatoire du raccordement au réseau collectif a-t-il été mis en place		
Dans l'affirmative, nom de l'organisme chargé du contrôle :		
<u>Pollutions :</u>		
- la commune a-t-elle connaissance de l'existence d'installations classées et/ou d'éventuelles pollutions pouvant exister sur le terrain et dans le voisinage		
Dans l'affirmative, lesquelles : hangar avec engrais entreposé		
<u>Existe-t-il un arrêté préfectoral concernant les termites ?</u>		x
<u>Fiscalité des terrains à bâtir :</u>		
- le terrain est-il classé en zone constructible depuis plus de 18 ans		x
- le Conseil municipal a-t-il pris une délibération instituant une taxe sur la vente des terrains à bâtir (article 1529 du C.G.I.)		x
Dans l'affirmative, merci de joindre une copie de la délibération		
- le terrain a-t-il fait l'objet d'un classement postérieurement au 13 janvier 2010 par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées (article 1605 nonies du C.G.I.)		x
Dans l'affirmative, merci de joindre une copie de la délibération		
La taxe de participation pour voiries et réseaux est-elle instaurée sur la commune ?		x
Dans l'affirmative, quel est son coût ?		

DISPENSE D'AUTORISATION D'URBANISME

L'acquéreur déclare ne pas faire de l'obtention d'un permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel, une condition essentielle et déterminante des présentes, affirmant avoir une parfaite connaissance des conditions de constructibilité du terrain et des charges administratives le grevant. Il déclare faire

son affaire personnelle des règles d'urbanisme et de voiries applicables à l'immeuble, objet des présentes, et reconnaît que le notaire soussigné a rempli à son égard, son devoir de conseil.

DROITS DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - 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, ainsi qu'il résulte du questionnaire d'urbanisme ci-dessus relaté.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - 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.

La S.A.F.E.R. n'ayant pas notifié sa décision d'acquiescer dans le délai de deux mois qui lui est imparti pour prendre position, elle a implicitement renoncé à exercer son droit de préemption.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement -

1 - Annexe à l'arrêté préfectoral :

Du 03 juillet 2008

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit le 17 juin 2008 - Aléas : Inondation et coulée de boue.

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

Néant.

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

Néant.

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

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

6 - Information relative à la pollution des sols

Néant.

7 - Radon

Catégorie 1.

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

BRENY, Aisne.

RISQUES	DATE DE L'ARRETE
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	25/09/2000
Inondations et coulées de boue	28/09/1995
Inondations et coulées de boue	06/02/1995
Inondations et coulées de boue	02/02/1994
Inondations et coulées de boue	20/08/1993
Inondations et coulées de boue	20/04/1989

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte du dossier GEORISQUES.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - 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 Aisne, aléa faible.

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.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Rappel des textes - 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."

Information complémentaire relative à la pollution des sols – Rappel des textes - 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."

Consultation des bases de données

Le vendeur informe l'acquéreur qu'il a procédé aux investigations suivantes et lui a remis un état des risques de pollution des sols en date du 25 juin 2020, résultant de la consultation des bases de données suivantes :

- la consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) qui n'a révélé l'existence d'aucun site situé à moins de 500 mètres de l'immeuble ;

- la consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service) qui a révélé l'existence d'un site répertorié situé à plus de 100 mètres et à moins de 500 mètres de l'immeuble ;

- la consultation de la base de l'inspection des installations classées disponible sur le site du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) qui a révélé l'existence d'une installation classée pour la protection de l'environnement située à plus de 100 mètres et à moins de 500 mètres de l'immeuble.

L'état des risques de pollution des sols en date du 25 juin 2020 et les consultations des sites BASIAS, BASOL et ICPE sont demeurés ci-annexés.

L'acquéreur reconnaît que lesdits documents lui ont été transmis dès avant ce jour.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'information délivrée par

le vendeur et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

Etat environnemental du Bien - Déchets

Rappel des textes

L'article L.541-1-1 du Code de l'environnement dispose que :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet 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 [...]".

Etant ici précisé que l'article L.541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'acquéreur qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L.541-1 à L.542-14 et D.541-1 à R.543-224 du Code de l'environnement).

Les parties sont informées que conformément à l'article L.541-2 du Code de l'environnement, « tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

L'acquéreur en sa qualité de producteur ou détenteur devra supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'Immeuble.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de cette situation et des conséquences pouvant en découler et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, à compter de l'acquisition, sans recours contre quiconque.

Périmètre de protection d'un monument historique - Il est précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - 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.

Déclarations complémentaires sur l'immeuble - 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.

Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires, d'occupants ou autres, susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque.

Vices cachés - 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.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

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 a délivré un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

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

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

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- L'acquéreur s'oblige, en ce qui concerne le paiement des taxes relatives à l'année en cours, à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du vendeur, redevable légal, accompagnée d'une copie de l'avertissement fiscal.

- Enfin, 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.

Servitudes - 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, des anciens titres de propriété, de l'urbanisme, et de tous règlements le régissant.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien ci-dessus désigné appartient à la société venderesse, anciennement dénommée ACOLYANCE, pour lui avoir été apporté par la société AX'ION, société coopérative agricole au capital de 4.259.386,50 € dont le siège est à SOISSONS (02200), 4 avenue de Château-Thierry, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SOISSONS sous le numéro 347 410 243, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 12 décembre 2011 contenant projet de fusion par voie d'absorption des sociétés AX'ION et UNION DES COOPERATIVES CENTRE-AISNE - U.C.C.A. par la société ACOLYANCE, aujourd'hui dénommée CERESIA.

Suivant acte de Maître Jean-Michel PINTEAUX, notaire à TINQUEUX, le 29 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de SOISSONS, le 17 juin 2013, volume 2013 P numéro 1232, il a été procédé au dépôt au rang des minutes de diverses pièces dont notamment un original du projet de fusion, une copie de l'assemblée générale extraordinaire de la société AX'ION en date du 24 février 2012 et une copie de l'assemblée générale de la société absorbante en date du 6 février 2012.

Antérieurement, ledit bien appartenait à la société AX'ION, par suite de l'apport qui lui en a été fait avec d'autres immeubles, par les sociétés suivantes :

1) La société dénommée LA COOPERATIVE AGRICOLE DU SOISSONNAIS, société coopérative agricole à capital variable dont le siège est à SOISSONS (02200), 4 avenue de Château-Thierry, identifiée au SIRET sous le numéro 302 734 855 00019 et non immatriculée au registre du commerce et des sociétés,

2) La société dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE LA REGION DE FERRE EN TARDENOIS, société coopérative agricole à capital variable, dont le siège est à FERRE EN TARDENOIS (02130), avenue de Courvoisier, identifiée au SIRET sous le numéro 302 728 993 00015 et non immatriculée au registre du commerce et des sociétés,

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à FERRE EN TARDENOIS du 3 février 2000, enregistré à SOISSONS, le 2 juin 2000, volume 309, folio 84, bordereau n°284/02, contenant contrat de fusion entre la COOPERATIVE AGRICOLE DU SOISSONNAIS, la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE LA REGION DE FERRE EN TARDENOIS et l'UNION DES COOPERATIVES

AGRICOLE, sociétés absorbées, et la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE L'ELAN, société absorbante, devenue la SOCIETE COOPERATIVE AX'ION suite à un changement de dénomination intervenu aux termes d'une délibération d'assemblée générale des associés en date du 1^{er} mars 2000, dont un extrait est demeuré annexé à un acte de vente reçu par Maître FOURNIER, notaire à SOISSONS, le 9 mai 2000, publié au service de la publicité foncière de SOISSONS, le 25 mai 2000 et 24 août 2000, volume 2000 P numéro 1474.

Un extrait K bis de ladite société a été déposé au rang des minutes de Maître FOURNIER, notaire susnommé, le 2 août 2000, publié au service de la publicité foncière de SOISSONS, le 24 août 2000, volume 2000 P numéro 2410.

Ledit acte sous seing privé a été réalisé sous la condition suspensive de son approbation par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de, savoir :

- la COOPERATIVE AGRICOLE DU SOISSONNAIS, en date du 1^{er} mars 2000,
- la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE LA REGION DE FERRE EN TARDENOIS, en date du 28 février 2000,
- l'UNION DE COOPERATIVES AGRICOLES AX'ION en date du 28 février 2000,
- la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE L'ELAN en date du 1^{er} mars 2000.

La copie de l'acte contenant contrat de fusion ainsi que les copies certifiées conformes des procès-verbaux de délibération de l'assemblée générale extraordinaire desdites sociétés ont été déposées au rang des minutes de Maître FOURNIER, notaire à SOISSONS, le 14 janvier 2002, publié au service de la publicité foncière de SOISSONS, le 14 février 2002, volume 2002 P numéro 464.

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 et décharge le Notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

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 :
benjamine.cusset.02030@notaires.fr

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Les représentants des sociétés déclarent :

Que l'une et l'autre des sociétés sont des sociétés françaises et ont leur siège social en France.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

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

Que ces sociétés ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'acquéreur déclare être informé ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

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.

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

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

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

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

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.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

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.

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.

Monsieur Florian QUILLET représentant FIP a signé à l'ok ce le 27 janvier 2021	
--	---

Mademoiselle Marie BARNIER représentant CERESIA a signé à l'ok ce le 27 janvier 2021	
--	--

et le notaire M ^e PIERLOT Thibault a signé à l'ok ce L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT-SEPT JANVIER	
---	--

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 73 pages, réalisée par reprographie, délivrée
et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.
Fait à GUEUX, le 17 Novembre 2021

