

## FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques 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.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques 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 de l'étude.

## DECLARATIONS FISCALES

Base d'imposition - Il est ici rappelé que le prix de la présente vente s'élève à CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

Par suite, la base d'imposition de la présente mutation s'élève à CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation est soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Impôt sur la plus-value - Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

Que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes ;

Qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des impôts de COGNAC (Charente) 11 rue de Pons ;

Et que l'immeuble vendu lui a été apporté suivant acte du 12 janvier 1998, ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Le notaire soussigné a informé le 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.

Le notaire soussigné a également informé le vendeur que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle est prélevé sur le prix de la présente vente, et perçu directement par la recette des impôts ou la conservation des hypothèques lors du dépôt de la formalité.



*(Handwritten signatures)*

En vue du dépôt de ladite déclaration, les associés déclarent :

Qu'ils dépendent pour leurs déclarations de revenus du Service des impôts de COGNAC (Charente) 11 rue de Pons ;

Toutefois, les associés déclarent que le prix de cession, apprécié en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'ensemble ou de la partie d'immeuble vendue, est inférieur ou égal, pour chacun d'eux, à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) et qu'à ce titre la présente cession sera exonérée de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-6° du Code général des impôts.

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.

**Projet de liquidation des droits**

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	500,00	3,60 %	18,00
Droit d'assiette	18,00	2,50 %	0,00
Taxe communale	500,00	1,20 %	6,00
Taxe au profit de l'Etat	500,00	0,20 %	1,00
Total			25,00

**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 salaires, impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

\*\*\*\*\*

**DEUXIEME PARTIE**

**DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME**

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement l'acquéreur, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, l'acquéreur ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien vendu.

**DROIT DE PREEMPTION**

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - Le présent acte ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural au profit de la S.A.F.E.R.

En effet, bien que situé à l'intérieur de la zone d'intervention de cet organisme, l'immeuble entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.143-7 du même code, car il a une superficie de 11 ares 58 centiares, inférieure à celle de 25 ares, en deça de laquelle les biens de même nature



*[Handwritten signatures and initials]*

sont exclus du champ d'application du droit de préemption.

En application de l'article R.143-10 du Code rural, les parties reconnaissent que les dispositions des articles L.143-1 à L.143-15 et R.143-1 à R.143-18 du Code rural leur ont été rappelées et le Notaire soussigné indique qu'elles ont été observées.

## PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

### Risques technologiques et naturels :

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, ou encore dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et qu'en conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables.

## AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

### 1.- 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.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, 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.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

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

A ce sujet, il est ici précisé que la conservation des hypothèques a délivré à la date du 11 août 2008, un état révélant l'existence sur l'immeuble vendu de l'inscription ci-après :

- Hypothèque conventionnelle publiée au bureau des hypothèques de COGNAC le 21 octobre 1982 volume 130 numéro 150, suivant acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, le 6 octobre 1982, pour un montant en principal de 900.000,00 Francs, et en accessoires de 225.000,00 Francs, au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE PERIGORD, ayant effet jusqu'au 6 octobre 2014.



*Handwritten signatures and initials:*  
A cursive signature, followed by the initials 'JMG' and a large handwritten number '4'.

## 2.- Obligations de l'acquéreur

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 et d'enlèvement des ordures ménagères, 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.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, 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, 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.

Assurance-incendie - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble objet des présentes appartient à la société venderesse pour lui avoir été apporté, avec d'autres biens immobiliers, lors de l'acte constitutif reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, le 12 janvier 1998 publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 29 mai 1998 volume 1998P numéro 1436,



*(Handwritten signatures and initials)*

Par Monsieur Rémi Yves Augustin PIRON, propriétaire viticulteur, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) lieudit "Les Reigniers", époux de Madame DAGNAT Marie Irène Madeleine.

ANTERIEUREMENT, la parcelle cadastrée section C numéro 394 appartenait en propre à Monsieur Rémy PIRON pour l'avoir recueillie, avec d'autres biens immobiliers, suivant acte reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 9 juillet 1952, transcrit au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 3 septembre 1952 volume 2163 numéro 37, contenant partage des successions confondues des époux PIRON-RUTELIER, ses grands-parents paternels.

Ce partage a eu lieu sans soulte.

ANTERIEUREMENT, la parcelle cadastrée section C numéro 542 dépendait de la communauté de biens ayant existé entre les époux PIRON-DAGNAT pour avoir été retirée du GFA PIRON-BARBERA, avec d'autres biens immobiliers, suivant acte reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 27 octobre 1987 publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 4 décembre 1987 volume 3999 numéro 43.

#### 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.

#### 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 encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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.

*Handwritten signatures and initials: a cursive signature, 'JB', and 'JMG'.*



## CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur neuf pages.  
La partie normalisée comprenant cinq pages.

Fait et passé à SEGONZAC,  
En l'étude du Notaire soussigné.  
Les jour, mois et an susdits,  
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.  
Suivent les signatures,

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is a dense, circular scribble. The middle signature is a more fluid, horizontal stroke with a loop. The bottom signature is a long, horizontal stroke with a large loop and a tail extending to the right.

Suit teneur des annexes :



**SAS D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON**

*N° 18*

***COPIE AUTHENTIQUE***

**VENTE**

Par Mesdames Marie, Lucette et Catherine PIRON  
A la SAS D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON  
16 JANVIER 2009





Notaire à SEGONZAC, le 06 septembre 1985, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité Française.  
Résidant en France.

Désignées ci-après, ensemble, "**LE VENDEUR**"  
D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée "SOCIETE D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON", ayant pour sigle " SAS D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON".

Société par actions simplifiée au capital de 406.400,00 €, dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), 403 rue des Distilleries.

Identifiée sous le numéro SIREN 342 799 871, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME sous le numéro 342 799 871.

Représentée par la Société dénommée "SGPSG - SOCIETE DE GESTION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES GERAL", ayant son siège social à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) 403 rue des Distilleries, identifiée sous le numéro SIREN 500 964 945 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés D'ANGOULEME (Charente) sous le numéro 500 964 945.

Ladite société à responsabilité limitée dénommée "SGPSG - SOCIETE DE GESTION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES GERAL" elle-même représentée par Monsieur Jean-Manuel GERAL, demeurant à COGNAC (Charente) 44 rue de la Poudrière, agissant en qualité de gérant, et en vertu d'une délibération de l'assemblée extraordinaire des associés en date au siège social du 13 juillet 1989, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

Ladite Société ci-après désignée "**L'ACQUEREUR**"  
D'AUTRE PART

Présence - Représentation -

1°) Les personnes identifiées ci-dessus sous le vocable "LE VENDEUR" sont présentes.

2°) Le représentant susnommé de la personne morale dénommée sous le vocable "L'ACQUEREUR" est présent.

Capacité - 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.



Handwritten signatures and initials, including 'JMG' at the bottom right.

**EXPOSE**

**DECES DE Monsieur PIRON Rémy :**

Monsieur PIRON Yves Augustin Rémy, en son vivant retraité, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) 73 Rue du Pressoir, époux de Madame DAGNAT Marie Irène Madeleine, né à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) le 1<sup>er</sup> janvier 1913, est décédé à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) le 10 février 2007

Par suite, il a laissé pour recueillir sa succession :

- Madame DAGNAT Marie, son épouse survivante,

Avec qui il s'était marié à la Mairie de SAINT NAZAIRE (Loire-Atlantique), le 6 octobre 1945, sous le régime de l'ancienne communauté légale de biens (meubles et acquêts), à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Donataire de la plus large quotité disponible entre époux aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, le 2 mars 1991.

- Et dans l'ordre des **descendants**, sauf les droits de l'époux survivant :

\* Madame BARBERA née PIRON Lucette

\* Madame LECORNE née PIRON Catherine,

Ses deux filles issues de son mariage avec son épouse survivante, et seules héritières, indivisément pour le tout ou divisément dans la proportion de moitié en nue-propiété chacune.

Toutes trois susnommées en tête des présentes.

Qualités héréditaires ainsi constatées suivant acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, le 29 août 2007.

Une attestation de propriété immobilière après ledit décès a été dressée par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, le 29 août 2007, publiée au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 9 octobre 2007 volume 2007P numéro 2768.

ATTENDU qu'il apparaît avoir été omis ses droits d'un-tiers indivis ayant dépendu de la communauté de biens ayant existé entre lui et Madame DAGNAT, dans la parcelle cadastrée sous les références suivantes :

**Commune D'ANGEAC CHAMPAGNE (Charente)**


Une parcelle de terre, cadastrée sous les références suivantes :


Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
C	395	Les Reigniers	02 a 50 ca

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits droits immobiliers dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre les époux PIRON-DAGNAT par suite du retrait immobilier qui a été opéré du GFA PIRON-BARBERA, suivant acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, notaire soussigné, le 21 avril 1998, publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente), le 23 juin 1998 volume 1998P numéro 1639.




  
 JMG

**PUBLICITE FONCIERE**

Pour la perception des salaires de Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques, il est ici précisé que l'immeuble ci-dessus désigné a une valeur en propriété de CENT DIX EUROS (110,00 €).

Ceci exposé, les comparants ont procédé à la vente ci-après :

**VENTE**

**DESIGNATION DES BIENS**

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

**Commune D'ANGEAC CHAMPAGNE (Charente)**

Une parcelle de terrain sur laquelle la "SAS D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON" , acquéreur, a créé un bassin de refroidissement, cadastrée sous les références suivantes :

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
C	395	Les Reigniers	02 a 50 ca

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

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 aux venderesses de la manière suivante :

- A Madame DAGNAT veuve PIRON Marie dans la proportion d'un-sixième en pleine propriété et d'un sixième en usufruit.
- A Madame BARBERA née PIRON Lucette dans la proportion d'un-tiers en pleine propriété et d'un-douzième en nue-propriété.
- A Madame LECORNE née PIRON Catherine dans la proportion d'un-tiers en pleine propriété et d'un-douzième en nue-propriété.

**REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE**

Effet relatif - Retrait immobilier aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, notaire soussigné, le 21 avril 1998, publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente), le 23 juin 1998 volume 1998P numéro 1639.

- Attestation de propriété immobilière complémentaire après le décès de Monsieur Rémy PIRON, constatée dans l'exposé ci-dessus qui sera publiée en même temps que les présentes.



h

*[Handwritten signatures]*  
JMG

## 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.

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.  
L'immeuble est libre de toute location et de toute occupation.

## PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT DIX EUROS (110,00 €).

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

Dont quittance

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

## FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques 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.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques 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 de l'étude.



6

*[Handwritten signatures]*

## DECLARATIONS FISCALES

Base d'imposition - Il est ici rappelé que le prix de la présente vente s'élève à CENT DIX EUROS (110,00 €).

Par suite, la base d'imposition de la présente mutation s'élève à CENT DIX EUROS (110,00 €).

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation est soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le 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.

Le notaire soussigné a également informé le vendeur que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle est prélevé sur le prix de vente et perçu directement par la recette des impôts ou la conservation des hypothèques lors du dépôt de la formalité.

A toutes fins utiles, les vendeurs déclarent sous leur responsabilité :

Qu'ils dépendent pour leurs déclarations de revenus du Service des Impôts de COGNAC (Charente) 11 rue de Pons ;

Et que, ainsi qu'il est ci-dessus analysé dans l'effet relatif, l'immeuble vendu leur appartient indivisément entre elles dans la proportion d'un-tiers en pleine propriété chacune par suite du retrait du GFA PIRON-BARBERA en date du 21 avril 1998.

- Attestation de propriété immobilière complémentaire après le décès de Monsieur Rémy PIRON, constatée dans l'exposé ci-dessus qui sera publiée en même temps que les présentes.

Toutefois, le vendeur déclare que le prix de cession, apprécié en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'ensemble ou de la partie d'immeuble vendue est inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) et qu'à ce titre la présente cession sera exonérée de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-6° du Code général des impôts.

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.

### Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	110,00	3,60 %	4,00
Droit d'assiette	4,00	2,50 %	0,00
Taxe communale	110,00	1,20 %	1,00
Taxe au profit de l'Etat	110,00	0,20 %	0,00
Total			25,00



**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 salaires, impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

\*\*\*\*\*

**DEUXIEME PARTIE**

**DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME**

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement l'acquéreur, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, l'acquéreur ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien vendu.

**DROIT DE PREEMPTION**

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - Le présent acte ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural au profit de la S.A.F.E.R.

En effet, bien que situé à l'intérieur de la zone d'intervention de cet organisme, l'immeuble entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.143-7 du même code, car il a une superficie de 02a 50ca, inférieure à celle de 25 ares, en deça de laquelle les biens de même nature sont exclus du champ d'application du droit de préemption.

En application de l'article R.143-10 du Code rural, les parties reconnaissent que les dispositions des articles L.143-1 à L.143-15 et R.143-1 à R.143-18 du Code rural leur ont été rappelées et le Notaire soussigné indique qu'elles ont été observées.

**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT  
ET SANTE PUBLIQUE**

Risques technologiques et naturels :

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, ou encore dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et qu'en conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables.



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signatures]*  
A. P. C.  
J.B.  
J.M.G.

I - Originellement ledit immeuble appartenait au GFA PIRON-BARBERA, vendeur, pour lui avoir été apporté, avec d'autres immeubles, aux termes de l'acte constitutif reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 17 octobre 1979, publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 22 novembre 1979 volume 3462 numéro 11,

Par Monsieur Rémi Yves Augustin PIRON, propriétaire viticulteur, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) lieudit "Les Reigniers", époux de Madame DAGNAT Marie Irène Madeleine.

II - Suivant acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, notaire soussigné, le 21 avril 1998, publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente), le 23 juin 1998 volume 1998P numéro 1639,

L'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un retrait immobilier au profit de Monsieur et Madame Rémy PIRON et Mesdames BARBERA et LECORNE nées PIRON, indivisément entre eux par parts égales.

III - Attestation de propriété immobilière complémentaire après le décès de Monsieur Rémy PIRON, constatée dans l'exposé ci-dessus qui sera publiée en même temps que les 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.

#### 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 encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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.

*M. P. a*  
*hb* *IMA*



### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

(1) juillet.

**DONT ACTE**, rédigé sur dix pages.

La partie normalisée comprenant sept pages.

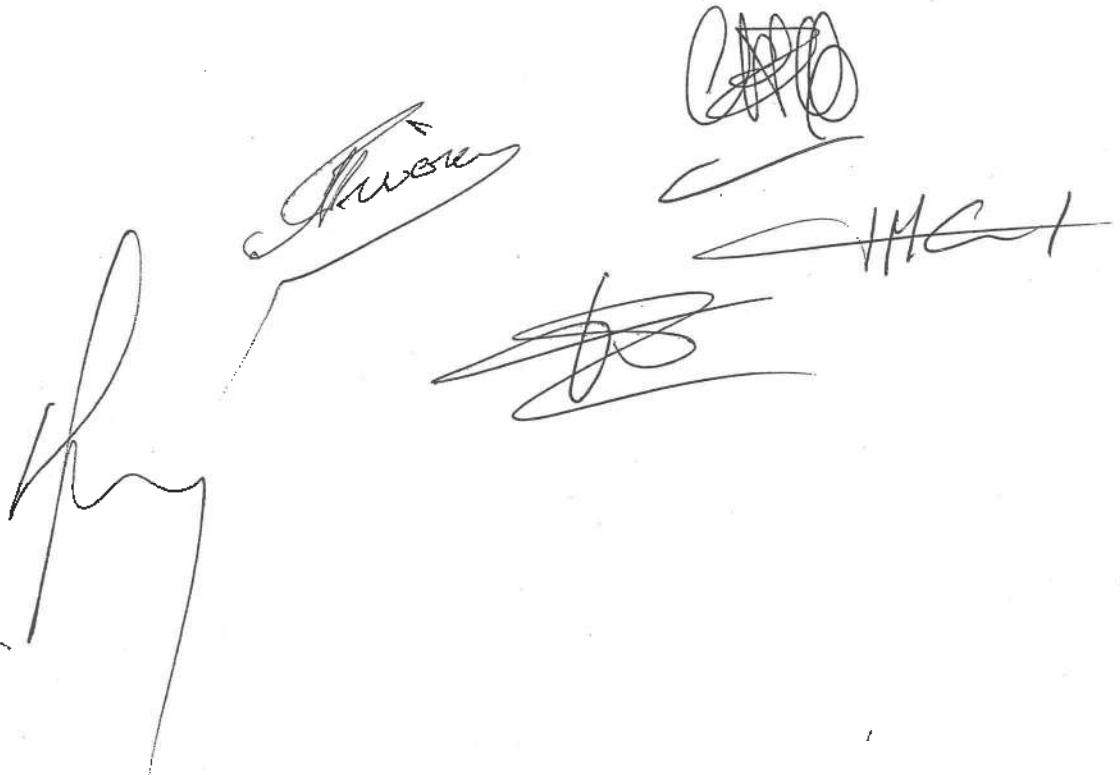
Fait et passé à SEGONZAC,

En l'étude du Notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Suivent les signatures,

The block contains several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there is another signature that appears to be 'M. Guerin'. Further right, there are three more signatures: one at the top right, one in the middle right, and one at the bottom right. The signatures are somewhat cursive and difficult to read precisely.

Suit teneur de l'annexe :





***COPIE AUTHENTIQUE***

**VENTE**

Par le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE PIRON-BARBERA  
A SAS D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON

16 JANVIER 2009

COGNAC

Droits : 48,00 EUR

Salaires : 30,00 EUR

TOTAL : 78,00 EUR

Le Conservateur.

François DE CHAMP

Reçu : Soixante-dix-huit Euros

réf : A 2009 02934 / MG/CS

**PARTIE NORMALISEE**

L'AN DEUX MIL NEUF

Le seize janvier

Maître Maryvonne GUERIN, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Maryvonne GUERIN, notaire associé", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à SEGONZAC (Charente),

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**VENTE D'IMMEUBLE****PARTIES A L'ACTE****1) Vendeur**

La société dénommée "GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE PIRON-BARBERA",

Groupement foncier agricole au capital de 381.122,54 €, dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), Les Reigniers.

Identifiée sous le numéro SIREN 317 538 742, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME sous le numéro 317 538 742.

Représentée par Madame PIRON Lucette Renée Edwige, propriétaire viticulteur, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) 88, rue du Vieux Four, agissant en qualité de gérante, et en vertu d'une délibération de l'assemblée extraordinaire des associés en date au siège social du *14 Janvier 2009*, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

**Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"  
D'UNE PART**

**2) Acquéreur**

La société dénommée "SOCIETE D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON", ayant pour sigle " SAS D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON".

Société par actions simplifiée au capital de 406.400,00 €, dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), 403 rue des Distilleries.

Identifiée sous le numéro SIREN 342 799 871, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME sous le numéro 342 799 871.

Représentée par la Société dénommée "SGPSG - SOCIETE DE GESTION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES GERAL", ayant son siège social à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) 403 rue des Distilleries, identifiée sous le numéro SIREN 500 964 945 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés D'ANGOULEME (Charente) sous le numéro 500 964 945.

Ladite société à responsabilité limitée dénommée "SGPSG - SOCIETE DE GESTION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES GERAL" elle-même représentée



*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

par Monsieur Jean-Manuel GERAL, demeurant à COGNAC (Charente) 44 rue de la Poudrière, agissant en qualité de gérant, et en vertu d'une délibération de l'assemblée extraordinaire des associés en date au siège social du 15 janvier 2009, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

**Ladite Société ci-après désignée "L'ACQUEREUR"  
D'AUTRE PART**

**3) Intervenant**

La société dénommée SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE " DES REIGNIERS ", S.C.E.A. au capital de 15.244,90 €, dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), Les Reigniers.

Identifiée sous le numéro SIREN 317 538 734, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME sous le numéro 317 538 734.

Intervenant pour renoncer à son droit de préemption en qualité de preneur rural, et accepter la résiliation du bail en ce qu'elle porte sur les parcelles objet des présentes.

Présence - Représentation - Toutes les parties comparantes ou intervenantes sont présentes.

Capacité - 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.

**DESIGNATION DES BIENS**

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

**Commune D'ANGEAC CHAMPAGNE (Charente)**

Une parcelle en nature de terre, cadastrée sous les références suivantes :

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
C	396	Les Sabordes	21 a 25 ca

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

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.



*[Handwritten signatures and initials]*

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

### REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Apport à l'acte constitutif aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 17 octobre 1979, publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 22 novembre 1979 volume 3462 numéro 11.

### Autre opération juridique à publier -

Résiliation à compter de ce jour, du bail reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 17 octobre 1979, publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 22 novembre 1979 volume 3462 numéro 12, consenti au profit de la société dénommée SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE " DES REIGNIERS ", intervenante aux présentes, pour une durée de 18 ans à compter rétroactivement du 1er novembre 1979, tacitement renouvelé, sur les parcelles présentement vendues.

### 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.

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.

L'immeuble vendu est libre de toute location et de toute occupation, le bail à long terme sus-relaté ayant été résilié aux termes des présentes.

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950,00 €).

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

Dont quittance



*Handwritten signatures: 'MG' and 'JMG'.*

*Handwritten signature.*

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

### FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques 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.

En outre, les parties requièrent Monsieur le Conservateur de faire mention de la résiliation du bail rural ci-dessus constaté.

Elles déclarent que celle-ci constitue chacune une clause indépendante du présent acte et en conséquence pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur, elles évaluent le montant des fermages restant à courir à CINQUANTE EUROS (50,00 €).

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques 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 de l'étude.

### DECLARATIONS FISCALES

Base d'imposition - Il est ici rappelé que le prix de la présente vente s'élève à NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950,00 €).

Par suite, la base d'imposition de la présente mutation s'élève à NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950,00 €).

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation est soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Impôt sur la plus-value - Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

Que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes ;

Qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des impôts de COGNAC (Charente) 11 rue de Pons ;

Et que l'immeuble vendu lui a été apporté, avec d'autres biens immobiliers, suivant acte du 17 octobre 1979, ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Le notaire soussigné a informé le 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



*[Handwritten signature]*

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.

Le notaire soussigné a également informé le vendeur que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle est prélevé sur le prix de la présente vente, et perçu directement par la recette des impôts ou la conservation des hypothèques lors du dépôt de la formalité.

En vue du dépôt de ladite déclaration, les associés déclarent :

Qu'ils dépendent pour leurs déclarations de revenus du Service des impôts de COGNAC (Charente) 11 rue de Pons ;

Toutefois, les associés déclarent que les biens et droits présentement vendus ont été acquis depuis plus de 15 ans ainsi qu'il est mentionné dans l'effet relatif et qu'à ce titre la présente cession sera exonérée de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

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.

**Projet de liquidation des droits**

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	950,00	3,60 %	34,00
Droit d'assiette	34,00	2,50 %	1,00
Taxe communale	950,00	1,20 %	11,00
Taxe au profit de l'Etat	950,00	0,20 %	2,00
Total			48,00

**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 salaires, impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

\*\*\*\*\*

**DEUXIEME PARTIE**

**DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME**

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement l'acquéreur, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, l'acquéreur ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien vendu.

**DROITS DE PREEMPTION**

**I - DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR RURAL** - L'immeuble vendu étant loué la SCEA DES REIGINIERS, son aliénation donnait ouverture au droit de



Handwritten signatures: AS, JMG, and a vertical mark.

préemption du preneur rural institué par les articles L.412-1 et suivants du Code rural car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exception prévues par ces textes.

Intervention du preneur pour renoncer à son droit de préemption -

Aux présentes est à l'instant intervenu Monsieur Jean-Manuel GERAL, demeurant à COGNAC (Charente) 44 rue de la Poudrière, agissant en qualité de gérant de ladite société preneuse,

Laquelle déclare, ès-qualité, reconnaître 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, 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 sur l'immeuble vendu et donner son entier agrément à la présente vente, ainsi qu'à la résiliation du bail sur ledit immeuble vendu, ainsi que ceci est constaté en première partie.

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

II - DROIT DE PREEMPTION de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - Le présent acte ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural au profit de la S.A.F.E.R.

En effet, bien que situé à l'intérieur de la zone d'intervention de cet organisme, l'immeuble entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.143-7 du même code, car il a une superficie de 21 ares 28 centiares, inférieure à celle de 25 ares, en deça de laquelle les biens de même nature sont exclus du champ d'application du droit de préemption.

En application de l'article R.143-10 du Code rural, les parties reconnaissent que les dispositions des articles L.143-1 à L.143-15 et R.143-1 à R.143-18 du Code rural leur ont été rappelées et le Notaire soussigné indique qu'elles ont été observées.

**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT  
ET SANTE PUBLIQUE**

Risques technologiques et naturels :

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, ou encore dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et qu'en conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables.

**AUTRES CHARGES ET CONDITIONS**

1.- 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.



*Handwritten signatures and initials, including 'JMG' and a vertical line.*

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices 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 rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, il est ici précisé que la conservation des hypothèques a délivré à la date du 11 août 2008, un état révélant l'existence sur l'immeuble vendu des inscriptions ci-après :

- Hypothèque conventionnelle publiée au bureau des hypothèques de COGNAC le 15 septembre 1982 volume 130 numéro 15, suivant acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, le 13 septembre 1982, pour un montant en principal de 250.000,00 Francs, et en accessoires de 60.750,00 Francs, au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE PERIGORD, ayant effet jusqu'au 13 septembre 2014.

- Hypothèque conventionnelle publiée au bureau des hypothèques de COGNAC le 21 octobre 1982 volume 130 numéro 150, suivant acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, le 6 octobre 1982, pour un montant en principal de 900.000,00 Francs, et en accessoires de 225.000,00 Francs, au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE PERIGORD, ayant effet jusqu'au 6 octobre 2014.

## 2.- Obligations de l'acquéreur

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 ou occultes, 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, 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.



*Handwritten signature and initials.*

*Handwritten mark or signature.*



### ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement vendu appartient au GFA PIRON-BARBERA, vendeur, pour lui avoir été apporté, avec d'autres immeubles, aux termes de l'acte constitutif reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 17 octobre 1979, publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 22 novembre 1979 volume 3462 numéro 11,

Par Monsieur Rémi Yves Augustin PIRON, propriétaire viticulteur, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) lieudit "Les Reigniers", époux de Madame DAGNAT Marie Irène Madeleine.

### CONDITIONS DE LA LOCATION

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, l'immeuble est loué aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 17 octobre 1979, publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 22 novembre 1979 volume 3462 numéro 12, pour une durée de DIX-HUIT ANS à compter rétroactivement du 1er novembre 1979, tacitement renouvelé, à la société dénommée SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE " DES REIGNIERS ".

Monsieur Jean-Manuel GERAL, ès-qualité, requiert la résiliation de ce bail à compter de ce jour, ainsi que ceci a été constaté en première partie 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.

### 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 encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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.

*JAG*  
*JMG*



## CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur neuf pages.  
La partie normalisée comprenant cinq pages.

Fait et passé à SEGONZAC,  
En l'étude du Notaire soussigné.  
Les jour, mois et an susdits,  
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Suivent les signatures,



Suit teneur des annexes :



COGNAC

Droits : 1.222,00 EUR

Salaires : 24.00 EUR

TOTAL : 1.246,00 EUR

Le Conservateur,

Francois DU CHAMP

Reçu : Mille deux cent quarante-six  
Euros

16/11/2009 02:27:08 / MCG/CS

**PARTIE NORMALISEE**

L'AN DEUX MIL NEUF

Le vingt-deux septembre

Maître Maryvonne GUERIN, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Maryvonne GUERIN, notaire associé", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à SEGONZAC (Charente),

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**VENTE D'IMMEUBLE****PARTIES A L'ACTE****1) Vendeur**

La société dénommée "SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE " DES REIGNIERS ", ayant pour sigle "S.C.A. DES REIGNIERS",

Société civile particulière au capital de 30.500,00 €, dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), Les Reigniers.

Identifiée sous le numéro SIREN 317 538 734, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME sous le numéro 317 538 734.

Représentée aux présentes par :

Madame Lucette Renée Marie Edwige PIRON, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) 88 rue du Vieux Four, épouse de Monsieur BARBERA Christian Michel Hubert, en vertu de la substitution de pouvoirs qui lui a été conférée par Monsieur Jean-Manuel GERAL, demeurant à COGNAC (Charente) 44 rue de la Poudrière, suivant procuration sous seing privé en date à ANGEAC CHAMPAGNE du 22 septembre 2009, demeurée annexée aux présentes après mention.

Monsieur Jean-Manuel GERAL lui-même agissant en qualité de gérant, et en vertu d'une délibération de l'assemblée extraordinaire des associés en date au siège social du 30 Juin 2009, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

**Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"**

**2) Acquéreur**

La société dénommée "SOCIETE D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON", ayant pour sigle " SAS D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON".

Société par actions simplifiée au capital de 406.400,00 €, dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), 403 rue des Distilleries.

Identifiée sous le numéro SIREN 342 799 871, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME sous le numéro 342 799 871.



Représentée par la Société dénommée "SGPSG - SOCIETE DE GESTION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES GERAL", ayant son siège social à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) 403 rue des Distilleries, identifiée sous le numéro SIREN 500 964 945 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés D'ANGOULEME (Charente) sous le numéro 500 964 945.

Ladite société à responsabilité limitée dénommée "SGPSG - SOCIETE DE GESTION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES GERAL" elle-même représentée par Monsieur Jean-Manuel GERAL, demeurant à COGNAC (Charente) 44 rue de la Poudrière, agissant en qualité de gérant, et en vertu d'une délibération de l'assemblée extraordinaire des associés en date au siège social du 30 Juin 2009, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

Monsieur Jean-Manuel GERAL à ce non présent est représenté par Madame Lucette Renée Marie Edwige PIRON, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) 88 rue du Vieux Four, épouse de Monsieur BARBERA Christian Michel Hubert, en vertu de la substitution de pouvoirs que Monsieur GERAL lui a conférée par Monsieur Jean-Manuel GERAL, suivant procuration sous seing privé en date à ANGEAC CHAMPAGNE du 22 septembre 2009, demeurée annexée aux présentes après mention.

**Ladite Société ci-après désignée "L'ACQUEREUR"**

Présence - Représentation - Toutes les parties sont présentes.

Capacité - 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.

**DESIGNATION DES BIENS**

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

**Commune D'ANGEAC CHAMPAGNE (Charente)**

Une parcelle de terrain située à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), rue des Distilleries, sur laquelle est édifée une construction à usage de chai

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
C	563	Rue des Distilleries	09 a 59 ca

Document d'arpentage - Cet immeuble est détaché d'un immeuble de plus grande importance cadastré section C numéro 386, pour une contenance de 19a 47ca, le surplus après division restant la propriété de la société venderesse est désormais cadastré section C numéro 564 d'une contenance de 9a 88ca, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé le 7 janvier 2009, par Monsieur Jacques DOURIEU, géomètre-expert à BARBEZIEUX (Charente), qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière, et dont l'original demeurera ci-annexé aux présentes.



h

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**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Maryvonne GUERIN, notaire à soussigné, le 3 avril 1985, publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 17 mai 1985 volume 3837 numéro 6.

#### **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.

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.

L'immeuble est libre de toute location et de toute occupation.

#### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de VINGT-QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €).

L'acquéreur s'oblige à payer la totalité de ce prix au plus tard le 22 septembre 2010, en une fois et sans intérêts.

Dispense d'inscription du privilège de vendeur - Bien qu'il fasse réserve expresse à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire que lui confèrent l'article 2374 1° du Code civil, le vendeur dispense le Notaire soussigné de prendre actuellement inscription de ce privilège, se réservant de le faire lui-même, par la suite, si bon lui semble, et déclarant ne pas ignorer que ce privilège, s'il n'est pas inscrit dans un délai de deux mois à compter de ce jour, dégènera en simple hypothèque légale prenant rang à sa date d'inscription, conformément à l'article 2386, alinéa 2, du Code civil.

#### **FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS**

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques 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.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques 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 cleric de l'étude.

#### DECLARATIONS FISCALES

Base d'imposition - Il est ici rappelé que le prix de la présente vente s'élève à VINGT-QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €).

Par suite, la base d'imposition de la présente mutation s'élève à VINGT-QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €).

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation est soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Impôt sur la plus-value - Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

Que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes ;

Qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des Impôts de COGNAC (Charente) 11 rue de Pons ;

Et que l'immeuble vendu a été acquis par elle, avec d'autres biens immobiliers, moyennant le prix de 310.000,00 Francs, soit 47.259,20 €, suivant acte du 3 avril 1985, ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Le notaire soussigné a informé le 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.

Le notaire soussigné a également informé le vendeur que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle est prélevé sur le prix de la présente vente, et perçu directement par la recette des impôts ou la conservation des hypothèques lors du dépôt de la formalité.

Et que la société venderesse ne relève pas des articles 8 et 8 Ter du Code général des impôts et qu'en conséquence il ne sera pas déposé de déclaration de plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.



**Projet de liquidation des droits**

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	24.000,00	3,60 %	864,00
Droit d'assiette	864,00	2,50 %	22,00
Taxe communale	24.000,00	1,20 %	288,00
Taxe au profit de l'Etat	24.000,00	0,20 %	48,00
<b>Total</b>			<b>1.222,00</b>

**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 salaires, impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

**DEUXIEME PARTIE**

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Du certificat d'urbanisme délivré le 17 avril 2009, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, et demeuré annexé aux présentes après mention, il résulte:  
**Numéro du certificat : CUa 016 012 09 W0003**  
**Date de dépôt : 24 mars 2009**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée carte communale approuvée le 06/04/2005.  
 Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, artR111-2, R111-4, R.111-15 et R.111-21

Zone:

- zone U

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- servitudes AS1 de Conservation des Eaux (servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales)
- servitudes T5 des relations aériennes (servitudes aéronautiques de dégagement "aérodromes civils et militaires")

13 - Canalisations de gaz

**Article 3**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe départementale des espaces naturels sensibles : Taux en % : 1,00
- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement : Taux en % : 0,30
- Redevance d'archéologie préventive : Taux en % : 0,40



#### Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme).
- cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2ème-e du code de l'urbanisme)

#### Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participations pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2° a) du code de l'urbanisme)
- Participation pour voiries et réseaux (article L.332-6-1-2° -d), L332-11-1 et L332-11-2 du code de l'urbanisme).

#### ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente 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 certificat d'urbanisme sus-énoncé.

#### DROIT DE PREEMPTION DE LA S.A.F.E.R.

La présente mutation donnant ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural au profit de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (S.A.F.E.R.), notification a été faite le 2 mars 2009 enregistré par ses services le 4 mars 2009 sous le numéro 724, dont l'original demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

Un courrier complémentaire, demeuré annexé aux présentes, a été adressé à la S.A.F.E.R. le 5 mars 2009 ; par mention en marge duquel la S.A.F.E.R. a indiqué, le 9 mars 2009, prendre bonne note et dispenser d'une nouvelle notification.

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

Réglementation sur l'amiante - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article R.1334-23 du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Il déclare également, qu'à sa connaissance, aucun dossier technique "amiante" tel que défini à l'article R.1334-26 du Code de la santé publique n'a été constitué à ce jour, mais néanmoins, ne pas être en mesure de fournir le constat prévu à l'article R.1334-24 du même code, précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.1334-13 du Code de la santé publique, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante dans les éléments de construction de l'immeuble.

Vendeur et acquéreur, parfaitement informés des conséquences éventuelles de cette situation par les explications que leur en a données le notaire soussigné,



*[Signature]*

*[Handwritten mark]*



déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle, et requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir le présent acte.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-27 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble et sous peine d'amende, d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Termites - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble vendu ne renferme aucun termite, mais n'ayant pas fourni l'état relatif à la présence de termites prévu par l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, il demeure garant à l'égard de l'acquéreur du vice caché que constituerait la présence éventuelle de termites.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la teneur des dispositions de la loi précitée, de celle de l'arrêté préfectoral délimitant la zone contaminée, et déclare vouloir faire son affaire personnelle de tous recours éventuels en garantie contre le vendeur.

Risques technologiques et naturels - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, ou encore dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et qu'en conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables.

Immeuble situé à proximité d'une installation classée- Le vendeur déclare :  
Que l'immeuble objet des présentes est situé à proximité d'une distillerie, installation classée.

Que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement.

## AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

### 1.- 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.

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

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices



h

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 rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, il est ici précisé que la conservation des hypothèques a délivré à la date du 16 mars 2009, prorogé, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

## 2.- Obligations de l'acquéreur

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 ou occultes, 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, 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.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble présentement vendu appartient à la SCEA DES REIGNIERS, venderesse, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, et Maître Michel DAVID, Notaire à COGNAC (Charente) le 3 avril 1985, publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 17 mai 1985 volume 3837 numéro 6,

De : - Madame SZERNOVICZ Marie Louise Léa, sans profession, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente), veuve non remariée de Monsieur FRAPIN Marcel Pierre Eugène,

- Et Monsieur FRAPIN Pierre Marie Joseph Eugène Roland FRAPIN, propriétaire distillateur, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente), époux de Madame LEFEBVRE Sabine Madeleine Marie Joseph.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.



### ORIGINE ANTERIEURE

L'origine de propriété de l'immeuble objet des présentes 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.

### 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 encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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, personnes morales, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur neuf pages.  
La partie normalisée comprenant cinq pages.

Fait et passé à SEGONZAC,  
En l'étude du Notaire soussigné.  
Les jour, mois et an susdits,  
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Suivent les signatures,



Suit teneur des annexes :



Me GUÉRIN Maryvonne  
Successeur de Me Jean GUÉRIN  
son père

Alain BANNIER  
Notaire

Clémence GUERIN-SEGUINOT  
Notaire assistant

# MARYVONNE GUÉRIN

Licenciée Es Lettres  
Licenciée en Droit Privé  
D.E.A Législation et Economie Rurales  
NOTAIRE ASSOCIÉ

21 bis, rue Ravaz - BP 2 - 16130 SEGONZAC  
☎ : 05.45.83.44.68 - Fax : 05.45.83.36.13  
Email : maryvonne.guerin@notaires.fr

## ATTESTATION

JE SOUSSIGNEE, Maître Maryvonne GUERIN, Notaire à SEGONZAC (16130),

**CERTIFIE ET ATTESTE**, Qu'aux termes d'un acte reçu par moi, le cinq avril DEUX MIL ONZE,

Madame Lucette Renée Marie Edwige PIRON, propriétaire viticultrice, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), 88 rue du Vieux Four, née à PORNIC (44210), le 13 juillet 1946, épouse de Monsieur Christian Michel Humbert BARBERA.

Monsieur Laurent BARBERA, demeurant à PARIS 15ème arr. (75015), 113 rue de Cambronne, né à COGNAC (16100), le 09 juin 1975, époux de Madame Gwendoline Marie Danièle DESPIS.

Madame Cécile PIRON-BARBERA, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), 73 rue du Pressoir, née à JONZAC (17500), le 07 novembre 1966, épouse de Monsieur Jean-Manuel GERAL.

Ont vendu à la société dénommée "SOCIETE D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON", Société par actions simplifiée au capital de 675.600,00 €, dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), 403 rue des Distilleries.

Identifiée sous le numéro SIREN 342 799 871, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés ANGOULEME sous le numéro 342 799 871.

Une ancienne maison située à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), totalement inhabitable avec un chai attenant dans lequel existe un puits

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :


Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	C	539	Les Reigners	73 ca
	C	541	Les Reigners	06 a 57 ca
	C	543	Les Reigners	03 a 63 ca
	C	545	Les Reigners	01 a 89 ca
Contenance totale				12 a 82 ca

L'entrée en jouissance ayant été fixée au jour de l'acte.

En foi de quoi, j'ai délivré la présente attestation établie sur deux pages, destinée à valoir et servir ce que de droit.

A SEGONZAC,  
Le 5 avril 2011

Maryvonne GUERIN  
**Maryvonne GUERIN**  
 Notaire Associé  
 Société Civile Professionnelle  
 16130 SEGONZAC



***COPIE AUTHENTIQUE***

**VENTE**

Par la SCI FAMILLE PIRON

A la SAS SOCIETE D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES  
REMY PIRON

13 JANVIER 2012

COGNAC

Droits : 10.536,00 EUR

Salaires : 207,00 EUR

TOTAL : 10.743,00 EUR

Le Conservateur.

Dominique MARTIN

Reçu : Dix mille sept cent quarante-trois Euros

Michèle ANDRE



réf : A 2011 04006 / MG/CS

**PARTIE NORMALISEE****L'AN DEUX MIL DOUZE****Le TREIZE JANVIER**

Maître Maryvonne GUERIN, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Maryvonne GUERIN, notaire associé", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à SEGONZAC (Charente),

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**VENTE D'IMMEUBLE****PARTIES A L'ACTE****1) Vendeur**

La société dénommée "**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FAMILLE PIRON**",

Société civile immobilière au capital de CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE TROIS CENT SEIZE EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES (175.316,37 €), dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), lieudit Les Reigniers.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME et identifiée sous le numéro SIREN 417 619 400.

**Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"**  
**D'UNE PART**

**2) Acquéreur**

La société dénommée "**SOCIETE D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON**",

Société par actions simplifiée au capital de SIX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS (675.600,00 €), dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), 403 rue des Distilleries.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME et identifiée sous le numéro SIREN 342 799 871.

**Ladite Société ci-après désignée "L'ACQUEREUR"**  
**D'AUTRE PART**

**Présence - représentation**

1) En ce qui concerne "LE VENDEUR" :

- La société "**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FAMILLE PIRON**", est représentée par Madame Catherine Cécile Annick LECORNE née PIRON, et



Madame Lucette Renée Marie Edwige BARBERA née PIRON, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) 88 rue du Vieux Four, ici présentes, agissant en qualité de co-gérantes, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à ANGEAC CHAMPAGNE, du 12 janvier 2012, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

2) En ce qui concerne "L'ACQUEREUR" :

- La société "**SOCIETE D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON**", est représentée par la société dénommée "**SGPSG - SOCIETE DE GESTION ET DE PRESTATIONS DE SERVICES GERAL**", dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) 403 rue des Distilleries, immatriculée au registre du commerce et des sociétés D'ANGOULEME et identifiée sous le numéro SIREN 500 964 945, elle-même représentée par Monsieur Jean-Manuel GERAL, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) 73 rue du Pressoir, ici présent, agissant en qualité de représentant permanent, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à ANGEAC CHAMPAGNE, du 12 janvier 2012, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

Capacité - 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.

#### DESIGNATION DES BIENS

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

#### ANGEAC CHAMPAGNE (Charente)

Des bâtiments à usage de chais et distilleries à usage professionnel situés à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), lieudit Les Reigniers,

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	C	387	Les Reigniers	05 a 67 ca
	C	388	Les Reigniers	05 a 30 ca
	C	389	Les Reigniers	06 a 20 ca
	C	538	Les Reigniers	13 a 42 ca
	C	540	Les Reigniers	01 a 07 ca
	C	544	Les Reigniers	02 a 59 ca
	C	546	Les Reigniers	67 ca
Contenance totale				34 a 92 ca

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



*[Handwritten signatures and initials]*