

TIMBRE PAYE

SUR ETAT

Autorisation du 27.1.82

1. 200 000 x 5% = 60 000
7 300 000 x 13% = 983 560
8 500 000 x 1.6% = 136 600
8 500 000 x 1.2% = 102 480
1. 083 560 x 2.5% = 26 089

ENREGISTRÉ A

(LIBOURNE - OUEST)

le 1.2. JUIN 1998 Bord. 206 N° 9

Reçu : un million deux cent

huit mille sept cent
1. 308 769 - Somme neuf francs -

Pierre BRAULT
Receveur Principal

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX

HUIT

Le Quatre Juin,

Me Bernard BOIREAU, notaire à LIBOURNE
(Gironde) soussigné a reçu le présent acte de VENTE
D'IMMEUBLE, à la requête des personnes ci-après
dénommées, avec la participation de Me LAVEIX, notaire
à SAUVETERRE DE GUYENNE

PREMIERE PARTIE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR :

1ent : Monsieur Stéphane Sully Georges
ASSEO; viticulteur, demeurant à RUCH (Gironde)
Domaine de Courtheillac, célibataire

Né à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine)
le 9 Décembre 1959.

D'ici absent mais représenté par :

Monsieur Alain ASSEO, retraité, demeurant
à SAINT-ETIENNE DE LISSE, Château Fleur Cardinal,
En vertu d'un pouvoir sous seing privé
en date à LIBOURNE du 20 Mai 1998, ci
annexé.

2ent : Le GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE
DU CHATEAU BARROUILH, société civile au capital de
1 380 000 Frs, dont le siège est à St ETIENNE DE
LISSE Château Fleur Cardinal, immatriculé au RCS de
LIBOURNE sous le N° D 405 264 888 (96 D 92)

Représenté par Monsieur Alain ASSEO,
retraité, et Madame Claude Eugénie Fernande
DAVID, gérante, son épouse, demeurant ensemble
à St ETIENNE DE LISSE Château Fleur Cardinal

Ici présents, en qualité de seuls asso-
ciés de ladite société, ayant tous pouvoirs à
l'effet des présentes en vertu d'une délibération en
date du 20 Mai 1998, dont une copie est demeurée ci annexée
1ère page

3^{ent}: La société civile d'exploitation agricole
dénommée "VIGNOBLES ASSEO", au capital de 180 000 Frs
dont le siège est à RUCH Domaine de Courteillac,
immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le N° D 408 970 713
(96 D 7600)

Représentée par

Madame Béatrice DUBES, divorcée non remariée
de Monsieur CALVEZ, demeurant à RUCH

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes
en vertu d'une délibération en date du 20 Mai
1998 dont une copie est demeurée ci annexée.

Agissant également en qualité de fermier

4^{ent} : Madame Claude Eugénie Fernande
DAVID, Gérante, demeurant à SAINT ETIENNE DE LISSE,
Chateau Fleur Cardinal,

Née à ASNIERES le 10 Avril 1931,

Marie avec Monsieur Alain ASSEO
sous le régime de la séparation de biens
suivant contrat reçu par Me MICHELEZ, notai
re à PARIS, le 4 Avril 1956, préalablement
à leur union célébrée à la Mairie de MARNE
LA COQUETTE, le 14 Avril 1956 ;

Non présente, mais représentée par Mr Alain ASSEO, sui-
vant pouvoir sous seing privé en date du 20 Mai 1998, ci annexé.

ACQUEREUR :

La S.C.A. DOMAINE DE COURTEILLAC, société
civile au capital de 9 000 000 Frs, dont le siège est
à RUCH (Gde) Domaine de COURTEILLAC, immatriculée au
RCS de BORDEAUX sous le N° D 418 878 161 (98 D 00607)

Représentée par M. Dominique MENERET, gérant,
demeurant à ARVEYRES Château Brondeau agissant en
sa dite qualité ayant tous les pouvoirs à l'effet
des présentes, en vertu de l'A.35 des statuts.

2^{ème} PAGE

AA AA BD

7

2 em page

Par les présentes, le VENDEUR en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, vend à L'ACQUEREUR qui accepte les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

I° Par M.ASSEO

La propriété agricole et viticole dénommée « **DOMAINE DE COURTEILLAC** », sise à **RUCH** (Gironde),

comprenant divers bâtiments d'habitation et d'exploitation ainsi que diverses parcelles de terre en nature de vignes, bois, prairies, sols et allées, l'ensemble d'une contenance totale de 47 ha 58 a 50 ca et figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
ZA	39	Courteillac	1 ha 58 a 00 ca
ZA	69	Courteillac	0 ha 07 a 10 ca
ZA	71	Courteillac	0 ha 50 a 00 ca
ZA	73	Courteillac	1 ha 90 a 80 ca
ZA	79	Courteillac	42 ha 62 a 60 ca
ZA	99	Baron	0 ha 28 a 48 ca
ZA	102	Bastey	0 ha 45 a 54 ca
ZA	103	Bastey	0 ha 15 a 98 ca
TOTAL EGAL A.....			47 ha 58 a 50 ca

2ème page bis

AA AA BDD

7

9 eu 1 eu 2 eu

Etant ici expressément précisé que 17 ha 14 a 82 ca sont actuellement encépagés en vignes rouges et blanches ayant droit à l'A.O.C BORDEAUX et BORDEAUX SUPERIEUR d'une part, et ENTRE DEUX MERS d'autre part, ainsi que cela est expressément attesté par la fiche d'encépagement établie par le vendeur le 30 Janvier 1998 figurant en annexe aux présentes et déposée auprès des services de la Direction Générale des Douanes- Service de la Viticulture de la LANGON.

2° PAR LE G.F.A DU CHATEAU BARROUILH

La propriété agricole et viticole dénommée « CHATEAU BARROUILH », sise à RUCH et par extension à BOSSUGAN (Gironde),

comprenant diverses parcelles en nature de terres et vignes, d'une contenance totale de 12 ha 33 a 64 ca, l'ensemble figurant aux cadastres desdites communes sous les relations suivantes :

Commune de RUCH

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
ZB	116	VAURE	0 ha 79 a 61 ca
ZB	51	BERNIN	4 ha 36 a 10 ca
ZB	40	LA MOLENIE	1 ha 35 a 00 ca

Commune de BOSSUGAN

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
ZA	39	Moulin à vent de Brugnac	0 ha 83 a 60 ca
ZB	119	BARROUIL	4 ha 99 a 33 ca

Etant ici expressément précisé que 8 ha 85 a 79 ca sont actuellement encépagés en vignes rouges et blanches ayant droit à l'A.O.C BORDEAUX et BORDEAUX SUPERIEUR d'une part, BORDEAUX BLANC et ENTRE DEUX MERS d'autre part ainsi que cela est expressément attesté par la fiche d'encépagement établie par le vendeur le 30 Janvier 1998 figurant en annexe aux présentes et déposée auprès des services de la Direction Générale des Douanes - service de la Viticulture de LANGON.

Telles que lesdites propriétés existent et se comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et telles qu'elles figurent sur les plans ci-annexés, à l'exception des plans des parcelles situées commune de BOSSUGAN.

3° - Le matériel de culture dont l'inventaire détaillé figure en annexe aux présentes, appartenant au -----
G.F.A. DU CHATEAU BARROUILH

4° - Les droits de plantation actuellement détenus par la société VIGNOBLES ASSEO, pour une superficie globale de 94 ares 18 centiares, dont les caractéristiques sont précisées sur l'attestation d'existence établie par la Direction Générale des Douanes, Centre Viticulture de LANGON, en date du 13 Mai 1998, dont copie figure en annexe aux présentes.

5° - Les marques commerciales suivantes :

- « Domaine Fleur de Courteillac », déposée à l'I.N.P.I - BORDEAUX le 30 décembre 1997 sous le n° 97 711 840 ;

- « Chateau Fleur de Courteillac » déposée à l'I.N.P.I - BORDEAUX le 16 Décembre 1997 (n° 97710320)

Le certificat d'enregistrement figurant en annexe aux présentes.

- « Château Barrouilh », déposé à l'I.N.P.I - LIBOURNE le 16 décembre 1997 n° 97 710 321 dont est titulaire Mme Claude ASSEO née DAVID

- "Domaine de Courteillac " déposée à l'INPI le 3 Septembre 1993 sous le n° 93482657.

6° - Les contrats de crédit-baux ci après indiqués.

EFFET RELATIF

Les immeubles ci-dessus appartiennent :

* A M. ASSEO

- en vertu d'un acte reçu par Me Bernard LAVEIX, alors notaire à SAUVETERRE DE GUYENNE le 13 décembre 1982 publié aux hypothèques de LA REOLE le 10 Janvier 1983 Vol.2685 N° 15

- en vertu d'un acte reçu par Me Philippe LAVEIX, notaire à SAUVETERRE DE GUYENNE le 30 Avril 1997 publié aux hypothèques de LA REOLE le 3 Juin 1997 Vol.1997P N°764.

* Au G.F.A. DU CHATEAU BARROUILH

En vertu d'un acte reçu par ledit Me LAVEIX le 11 Mai 1996 publié aux hypothèques de LIBOURNE le 28 Août 1996 Vol.1996P N° 5849 et aux hypothèques de LA REOLE le 4 Octobre 1996 Vol.1996P N° 1418.

4ème page

AM

AA BOD

LP

4ème page

RESILIATION DES BAUX

Le vendeur déclare que :

1/ la propriété dénommée DOMAINE DE COURTEILLAC (article 1) est louée à la société VIGNOBLES ASSEO en vertu de deux baux à ferme :

- un bail rural à long terme d'une durée de 18 ans à compter du 9 Août 1996, suivant acte reçu par ledit Me Philippe LAVEIX, notaire à SAUVETERRE DE GUYENNE le 4 Novembre 1996 publié aux hypothèques de LA REOLE le 3 Décembre 1996 Vol.1996P N° I699

- un bail d'une durée de 9 ans à compter du 1er mai 1997 suivant acte reçu par le même notaire le 22 Décembre 1997.

2/ La propriété dénommée CHATEAU BARROUILH (article 2) est louée à M.Stéphane ASSEO en vertu d'un bail rural à long terme d'une durée de 18 ans à compter du 1er novembre 1996, suivant acte reçu par ledit Me LAVEIX le 4 Novembre 1996 publié aux hypothèques de LA REOLE le 3 décembre 1996 Vol.1996P N° I699 et aux hypothèques de LIBOURNE le 18 Avril 1997 Vol. 1997P N° 2904.

Par les présentes, le VENDEUR convient de résilier purement et simplement les baux sus énoncés à compter de ce jour.

En conséquence de cette résiliation, les bailleurs retrouveront la libre jouissance desdits immeubles, sans être tenu d'obligations particulières autres que celles pouvant résulter du présent acte.

Les preneurs s'engagent à quitter les lieux à la date de la résiliation en les laissant en bon état d'entretien.

Toute indemnité éventuellement due restera à la charge du VENDEUR de la SCEA Vignobles ASSEO.

Pour le salaire des Conservateurs des hypothèques le montant des fermages restant à courir est évalué :

Pour la conservation des hypothèques de LA REOLE : 3 125 166 Frs

Pour la conservation des hypothèques de LIBOURNE : 340 944 Frs

Les frais de la présente résiliation seront supportés par un VENDEUR: La SCEA VIGNOBLES ASSEO.

Transfert de siège : De son côté, la société VIGNOBLES ASSEO s'engage à transférer son siège social en dehors des propriétés ci-dessus vendues, avant le 1er Septembre 1998.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens vendus à compter de ce jour et il en aura la jouissance également à compter du 1er Juin 1998 par la prise de possession réelle, lesdits biens étant libres de toute location et occupation quelconque, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

P R I X

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de HUIT MILLION CINQ CENT QUARANTE MILLE FRANCS (8 540 000 Frs) se décomposant de la manière suivante :

1° - aux biens immobiliers bâtis et non bâtis ci-dessus désignés au paragraphe 1°, pour un montant global de SEPT MILLIONS QUARANTE MILLE FRANCS, ci 7.040.000 F

se décomposant lui-même comme suit :

- bâtiments d'exploitation :	1.100.000 F
- maisons d'habitation :	1.200.000 F
- vignes (hors plantations) :	3.415.000 F
- plantations vignes :	700.000 F
- prés, terres, bois, sol (30 ha 43 a 68 ca) :	625.000 F

2° - aux biens immobiliers non bâtis ci-dessus désignés au paragraphe 2°, pour un montant global de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE FRANCS, ci 1.450.000 F

se décomposant lui-même comme suit :

- vignes (hors plantations) :	1.045.000 F
- plantations vignes :	355.000 F
- prés, terres, bois, sol (3 ha 47 a 85 ca) :	50.000 F

3° - Au matériel désigné en annexe pour CINQUANTE MILLE FRANCS hors taxes, ci 50.000 F
cédé par le GFA DU CHATEAU BARROUILH.

Lequel prix l'acquéreur a payé comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en accorde bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a été effectué :

- à concurrence de 1 000 000 Frs en dehors de la comptabilité du notaire soussigné *s'appliquant au prix de 7040 000 F.*
- et à concurrence de 7.540.000 Frs ainsi qu'il résulte de ladite comptabilité.

1/ De la mutation

REGIME FISCAL

A - Pour la perception des droits, les parties déclarent en ce qui concerne les immeubles que :

Les bâtiments d'habitation avec une superficie de 2 500m² sont évalués à la somme de 1 200 000 Frs

Et le surplus à la somme de 7.340.000 Frs.

L'acquéreur s'engage à conserver à usage d'habitation pendant une durée minimum de trois ans à compter de ce jour, le bien présentement acquis.

En conséquence, il sollicite les allègements fiscaux prévus par l'A.710 du CGI sur la partie de prix s'appliquant à l'habitation et aux 2 500m² de terrain.

Quant au surplus qui est un bien rural, la mutation est assujettie au droit prévu à l'A.701 du CGI.

B- En ce qui concerne le matériel, les parties demandent leur dispense de taxation à la T.V.A. A cet égard, l'acquéreur prend l'engagement de soumettre à la TVA les cessions ultérieures de ces biens et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du CGI qui auraient été exigibles si le cédant avait continué à utiliser les biens.

Le présent engagement devra faire l'objet par l'acquéreur d'une déclaration en double exemplaire auprès du service des impôts dont il relèvera en tant qu'exploitant.

PUBLICITE FONCIERE

Pour la perception du salaire de M.le conservateur les parties évaluent les biens situés dans la conservation de LIBOURNE choisie comme 1er bureau de formalités à 540 000F et aux hypothèques de LA REOLE à 8 000 000 Frs.
27 De la plus value

Le vendeur réside en France et souscrit la déclaration de ses revenus respectivement à LA REOLE Place Albert Rigoulet et à LIBOURNE EST Cité administrative.

M.ASSEO a acquis les biens présentement vendus, savoir :

- les Nos 39,69, 71,73 et 79, de la SAFER aux termes d'un acte reçu par ledit Me Bernard LAVEIX le 13 décembre 1982, moyennant le prix de 890 000 FRs.

- les nos 99, 102 et 103 de M.et Mme DUPUY aux termes d'un acte reçu par ledit Me Philippe LAVEIX le 30 Avril 1997, moyennant le prix de 100 000 Frs.

Le G.F.A.DU CHATEAU BARROUILH a acquis les biens objet des présentes, de la SAFER Aquitaine Atlantique, aux termes d'un acte reçu par ledit Me Philippe LAVEIX le 11 Mai 1996, moyennant le prix de 1 255 400 Frs.

Il déclare que la maison constituait sa résidence principale.

FIN DE LA PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

URBANISME

I/

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée la Direction départementale de l'Equipement le 31 Mars 1998 sous le N° H 5003 que l'immeuble compris dans le N° 79 section ZA commune de RUCH :

- N'est soumis à aucun droit de préemption

- Est soumis aux dispositions des règles générales d'urbanisme.

II/

Le notaire soussigné déclare qu'il n'a pas encore reçu la note d'urbanisme concernant les parcelles situées commune de BOSSUGAN. L'ACQUEREUR déclare être parfaitement au courant des risques encourus du fait de la non délivrance de ladite note, mais requiert le notaire de recevoir le présent acte sans attendre la délivrance du document sus énoncé.

Toutefois, l'ACQUEREUR, en accord avec le VENDEUR, se réserve la possibilité de demander des dommages et intérêts au VENDEUR dans le cas où ladite note d'urbanisme révélerait des servitudes de nature à diminuer sensiblement la valeur des parcelles situées sur la Commune de BOSSUGAN.

8ème page

AA BOD

N

8 au page

III/

Suivant lettre en date du 31 Mars 1998, la Direction départementale de l'Équipement a indiqué que la parcelles cadastrée section ZA N° 79 partie (bâtiments) "n'est soumise à aucun plan d'alignement approuvé. En conséquence, l'alignement est celui défini par les limites actuelles du Domaine Public Départemental

Lesquels documents sont demeurés ci-annexés après mention.

ETAT PARASITAIRE

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de l'attestation de contrôle parasitaire délivrée le 27 Mars 1998 par la société CAPRISOL 14Bis rue Jules ferry 33310 - LORMONT demeurée ci-annexée.

S.A.F.E.R.

I/

Les immeubles vendus étant situés à l'intérieur de la zone d'intervention de la SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE, leur aliénation donnait ouverture au droit de préemption institué par le décret du 24 Août 1993.

En conséquence, le projet d'aliénation a été notifié à la SAFER dont un accusé de réception a été délivré le 16 mars 1998.

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

Lesquels notification et accusé de réception sont demeurés ci-annexés.

II/

Le notaire du VENDEUR a sollicité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en date du 19 Mars 1998, de la SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE, l'autorisation pour le GFA CHATEAU BARROUILH de céder les biens acquis de ladite SAFER.

La SAFER n'ayant pas fait connaître sa décision dans les deux mois, son silence équivaut à une renonciation à son droit de préférence.

DESTINATION DU BIEN ACQUIS

L'ACQUEREUR s'engage pour lui et ses ayants cause à conserver le bien acquis à usage agricole jusqu'au 31 Décembre 2006. Dans le cas où cet engagement ne serait pas respecté soit par lui soit par ses ayants-cause, il devra verser au VENDEUR le complément de droits ainsi que les pénalités qui leur seraient réclamés pour non respect des conditions de leur acquisition de la SAFER par le GFA du chateau BARROUILH.

CONTROLE DES STRUCTURES

Suivant décision en date du 27 Mai 1998, le Directeur Départemental de l'Agriculture a autorisé la SCA DOMAINE DE COURTEILLAC à exploiter 26ha de vigne AOC situés à RUCH et BOSSUGAN ; une copie de cette décision est demeurée ci annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Des immeubles vendus par M.ASSEO

Ils lui appartiennent pour les avoir acquis, savoir :

- les Nos 39,69,71,73 et 79 section ZA

De la SAFER Dordogne-Gironde dont le siège est à BORDEAUX 137 Rue du Palais Gallien

Aux termes d'un acte reçu par ledit Me Bernard LAVEIX, le 13 décembre 1982

Moyennant le prix de 890 000 Frs qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte, et provenant à concurrence de 712 000 Frs d'un prêt de plus grande importance consenti par La Caisse agricole de la Gironde.

Une expédition de cet acte a été publiée aux hypothèques de LA REOLE le 10 Janvier 1983 Vol.2685 N° 15.

ANTERIEUREMENT

1 - Ces immeubles appartenaient à la SAFER

pour les avoir acquis de Monsieur Benoit Pierre FABARON, agriculteur, demeurant à SAINT JEAN-de-BLAIGNAC (Gironde), aux termes d'un acte reçu par Me FERNANDEZ, notaire à RAUZAN, le 15 avril 1982.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de sept cent quarante mille francs, qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de LA REOLE, le 6 mai 1982 volume 2652 n° 25.

Sur cette formalité et à la date du 10 mai 1982, il a été délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau, du chef du vendeur, un certificat négatif d'inscription.

10ème page

AA

AA

7

10ème page

II -

Ces immeubles appartenait précédemment en propre à Monsieur FABARON, susnommé, pour les avoir acquis de la S.A.F.E.R. DORDOGNE-GIRONDE, ----- aux termes d'un acte reçu par Me FERNANDEZ, notaire susnommé le 15 décembre 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de sept cent quatre vingt mille francs, qui a été payé comptant et quittancé audit acte, à concurrence de deux cent quatre vingt mille francs des deniers personnels de l'acquéreur, et à concurrence de cinq cent mille francs provenant d'un prêt consenti par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Libournais.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de LA REOLE, le 20 janvier 1981, volume 2584 n° 25.

Sur cette formalité et à la date du même jour, il a été délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau, un état négatif d'inscription.

III -

Antérieurement, lesdits immeubles appartenait à la S.A.F.E.R. DORDOGNE-GIRONDE pour cette dernière en avoir acquis la propriété du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DES DOMAINES DE COURTEILLAC ET BRUGNAC, société civile particulière dont le siège social est à RUCH (Gironde), constituée pour une durée de vingt années à compter du 27 septembre 1974, aux termes d'un acte reçu par Me BERNETEAU, notaire à PUJOLS sur-DORDOGNE, le 27 septembre 1974,

Aux termes d'un acte reçu par Me BERNETEAU, notaire susnommé, le 16 mars 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de un million huit cent trente deux mille francs qui a été payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de LA REOLE le 16 mai 1979 volume 2500 n° 27, et au bureau des hypothèques de LIBOURNE, le 20 juin 1979, volume 7265 n° 17.

Sur ces formalités et à la date des mêmes jours Messieurs les Conservateurs auxdits bureaux ont délivré des états négatifs d'inscription.

- les Nos 99, I02 et I03 section ZA

De M. Pierre Jean DUPUY, retraité et Mme ELiette ROUMAZEILLES, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à RUCH lieudit "Baron"

Aux termes d'un acte reçu par ledit Me Philippe LAVEIX le 30 Avril 1997,

Moyennant le prix de 100 000 Frs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée aux hypothèques de LA REOLE le 3 Juin 1997 Vol. I997P N° 764.

IIème page

7

11 em page

ANTERIEUREMENT

- la parcelle cadastrée section ZA N° 99 dépendait de la communauté de biens existant entre les époux DUPUY-ROUMAZEILLES pour l'avoir acquise suivant acte de Me BERNETEAU, Notaire à PUJOLS SUR DORDOGNE, le 28 février 1974.

De Monsieur Italo LUNARDELLI, propriétaire et entrepreneur du bâtiment, demeurant à RUCH, lieudit "Baron",

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX MILLE CINQ CENT FRANCS payé comptant et quittancé à l'acte.

Publié au bureau des hypothèques de LA REOLE, le 1er avril 1974, volume 2241, numéro 26.

- la parcelle cadastrée section ZA N° 102 dépendait de la communauté d'entre les époux DUPUY-ROUMAZEILLES pour l'avoir acquise suivant acte reçu par Me BERNETEAU, Notaire susnommé, le 30 septembre 1978.

De Madame Nancy Léonie Jeanne SOULET, sans profession, veuve et non remariée de Monsieur Louis Etienne PAULIN, demeurant à RUCH, lieudit "Cassagne".

et de Madame Eliette Françoise PAULIN, sans profession, épouse de Monsieur Robert Guy PETIT, demeurant à RUCH, lieudit "Rameyre".

Moyennant le prix de VINGT MILLE FRANCS payé comptant et quittancé à l'acte.

Publié au bureau des hypothèques de LA REOLE, le 13 octobre 1978, volume 2467, numéro 45.

- la parcelle cadastrée section ZA N° 103 dépendait de ladite communauté pour l'avoir acquise suivant acte reçu par Me-----

BERNETEAU, Notaire à PUJOLS SUR DORDOGNE, le 5 septembre 1980.

De la SAFER DORDOGNE GIRONDE, dont le siège social est à BORDEAUX, 137, rue du Palais Gallien.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATORZE MILLE CENT CINQUANTE FRANCS payé comptant et quittancé à l'acte.

Publié au bureau des hypothèques de LA REOLE, le 29 septembre 1980, volume 2570, numéro 12.

L'origine de propriété plus antérieure est demeurée ci-annexée après mention.

Des immeubles vendus par le GFA DU
CHATEAU BARROUILH

Ils lui appartiennent pour les avoir acquis de la SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE, dont le siège est à L'ESCAR (Pyrénées Atlantiques) Avenue Gaston Phoebus

Aux termes d'un acte reçu par ledit Me LAVEIX le 11 Mai 1996

Moyennant le prix de 1 255 400 Frs
qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée
aux hypothèques de LIBOURNE le 28 AOÛT 1996 vol.1996P
N° 5849 et aux hypothèques de la REOLE le 4 Octobre 1996
vol.1996P N° 1418.

ANTERIEUREMENT

Ces immeubles appartenaient à la SAFER
pour les avoir acquis de :

- Monsieur Bruno Frédéric THET, ingénieur en Travaux
Publics, et Madame Bernadette Thérèse Annie MESNIER, sans
profession, son épouse, demeurant ensemble à VILLE D'AVRAY (Hauts
de Seine), Résidence Les Etangs, Rue de la Ronde,

- Monsieur Daniel Michel Jean STOFFAES, et Madame Isabelle
Thérèse THET, son épouse, demeurant ensemble à MONTPELLIER
(Hérault), 1358 chemin de Moularès,

- Monsieur Xavier René THET, expert comptable, époux de
Madame Marie Laure THIBOUS, demeurant à VINCENNES (Val de Marne),
58 rue de France,

aux termes d'un acte reçu par Maître FERNANDEZ, notaire à
RAUZAN, le 11 Mai 1996----- moyennant le
prix de 1.200.000 francs, dont l'acte porte quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée aux bureaux
des hypothèques de LA REOLE et de LIBOURNE.

PLUS ANTERIEUREMENT

- I - Ledit bien appartenait indivisément aux consorts
THET en vertu des faits et actes ci-après :

ORIGINAIREMENT,

A/ la nue propriété à Monsieur et Madame THET-MESNIER, à
Madame STOFFAES NÉE THET (alors célibataire), à Monsieur Xavier
THET (alors célibataire), pour l'avoir acquise indivisément entre
eux, à raison d'un tiers chacun,

de Madame Andrée DURAND, sans profession, veuve en premières
noces, non remariée de Monsieur Henri Jean MOREAU, demeurant à
CASTILLON LA BATAILLE (GIRONDE),

aux termes d'un acte reçu par Maître FERNANDEZ, notaire à
RAUZAN, le 19 juin 1975, moyennant l'obligation prise par les
acquéreurs de servir et payer à la venderesse une rente viagère
éteinte par suite de son décès survenu à LIBOURNE, le 25 mars
1994.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des
hypothèques de LIBOURNE, le 13 août 1975 volume 6371 numéro 35,
et au bureau des hypothèques de LA REOLE, le 1° octobre 1975
volume 2323 numéro 23.

B/ L'usufruit, à Monsieur et Madame THET-MESNIER, à Madame
STOFFAES NÉE THET (alors célibataire) et à Monsieur Xavier THET
(alors célibataire), pour l'avoir acquis de Madame DURAND veuve
MOREAU SUS-NOMMÉE,

Aux termes d'un acte reçu par maître FERNANDEZ, notaire
sus-nommé, le 17 avril 1981, moyennant le prix de 36.000 frs payé
comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des
hypothèques de LIBOURNE le 19 juin 1981 volume 7780 numéro 19,
et au bureau des hypothèques de LA REOLE, le 10 juin 1981 volume
2603 numéro 10.

- II - Plus anciennement le bien vendu appartenait en propre à Madame veuve MOREAU, née DURAND, pour lui avoir été attribué lors des opérations de remembrement intervenues sur les communes de RUCH et de BOSSUGAN, suivant procès verbaux de remembrement publiés au bureau des hypothèques de LIBOURNE, le 17 décembre 1969 volume XIII numéro

et au bureau des hypothèques de LA REOLE le 19 mars 1970 volume 2035 numéro 262.

RAPPEL DE SERVITUDE

Il est ici littéralement rapporté la clause insérée dans l'acte de vente par la SAFER Dordogne-Gironde à M.Stéphane ASSEO au rapport dudit Me Bernard LAVEIX du 13 Décembre 1982 :

" Aux termes d'un acte reçu par Me BERNETEAU, notaire à PUJOLS-sur-DORDOGNE, le 16 mars 1979, ainsi qu'il sera précisé dans l'origine de propriété ci-dessous, il a été précisé que Madame Solange Marie Anne du FOUSSAT de BOGERON, secrétaire, épouse de Monsieur Guy Yves Marie Xavier de FAY de CHOISINET, gérant de société, avec lequel elle demeure à " La Raynard " commune de LES ESSARTS (Vendée) que :

" Aux termes d'un acte reçu par Me Jean Jack BERNETEAU, notaire à PUJOLS-sur-DORDOGNE, le 11 janvier 1973, publié au bureau des hypothèques de LA REOLE, le 12 février 1973, volume 2177 n° 22,

" Monsieur le Baron Amanieu Marie Alphonse Gabriel du FOUSSAT de BOGERON, propriétaire viticulteur, demeurant au Château de Courteillac, commune de RUCH, époux de Madame de BRINON Monique Augusta Marie Joséphe,

" Son père,

" Lui a fait donation d'un immeuble sis commune de RUCH, cadastré sous le numéro 48 de la section ZA, pour une contenance de 1 ha 13 a 10 ca.

" Pour lui permettre d'accéder au chemin départemental numéro 17, il a été constitué à son profit une servitude de passage sur le numéro cadastral 51 de la section ZA d'une contenance de 30 a 60 ca, propriété de Monsieur du FOUSSAT de BOGERON, donateur.

" Audit acte du 16 mars 1979 susnommé, Madame FAY de CHOISINET a déclaré renoncer purement et simplement en faveur de l'immeuble appartenant au GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DES DOMAINES DE COURTEILLAC ET BRUGNAC, pour une contenance de 23 a 50 ca, cadastré section ZA numéro 68, à la servitude de passage constituée et organisée aux termes de l'acte reçu par Me Jean Jack BERNETEAU, notaire susnommé, le 11 janvier 1973, au profit de l'immeuble lui appartenant (cadastré section ZA n° 48).

22 66 71 51 83

" Cette renonciation a été acceptée par Monsieur
"du FOUSSAT de BOGERON en sa qualité de gérant du GROUPEMENT
"FONCIER AGRICOLE DES DOMAINES DE COURTEILLAC ET BRUGNAC,
"propriétaire de la parcelle grevée de la servitude de passage
"dont il s'agit.

"Comme conséquence et aux termes du même acte du
"16 mars 1979 et pour permettre à Madame FAY de CHOISINET
"d'accéder au chemin départemental numéro 17, la S.A.F.E.R.
"DORDOGNE-GIRONDE lui a concédé le droit de passer sur une
"bande de terrain reprise au cadastre sous le numéro 71 de la
"section ZA, pour une contenance de 50 a 00 ca, lui apparte-
"nant pour l'avoir acquise aux termes dudit acte, comme il
"sera dit dans l'origine de propriété ci-dessous.

" Cette bande de terrain débouche d'une part sur
"le chemin départemental n° 17 et d'autre part sur le numéro
"69 de la section ZA d'une contenance de 07 a 10 ca, proprié-
"té de la S.A.F.E.R. DORDOGNE-GIRONDE grevé du droit de passa-
"ge constitué et organisé aux termes de l'acte reçu par Me
"Jean Jack BERNETEAU, le 11 janvier 1973.

" Le droit de passage ainsi concédé pourra être
"exercé en tout temps et à toute heure par Madame FAY de
"CHOISINET, les membres de sa famille, ses domestiques et
"employés, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions
"par les propriétaires successifs du fonds enclavé, pour se
"rendre à celui-ci et en revenir, avec tous véhicules, maté-
"riels, machines, instruments et autres.

"Tous les frais d'entretien ou de réparation de
"ce passage seront à la charge de 15 % par Madame FAY de
"CHOISINET et 85 % à la charge de la S.A.F.E.R. DORDOGNE-
"GIRONDE.

"Audit acte du 16 mars 1979, susnommé, la SAFER
"DORDOGNE-GIRONDE a concédé au profit de la parcelle cadas-
"trée section ZA n° 72, commune de RUCH, pour une contenance
"de 4 ha 27 a 60 ca, propriété du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE
"DES DOMAINES DE COURTEILLAC ET BRUGNAC, ce qui a été accepté

par Monsieur du FOUSSAT de BOGERON, ès qualités, un droit de
passage sur une bande de terrain à prendre dans le numéro 71
de la section ZA, pour une contenance de 50 a 00 ca, lui
appartenant aux termes dudit acte du 16 mars 1979, sus énoncé.
Cette bande de terrain à usage de chemin, déterminée par les
points B à C sur un plan annexé à la minute d'un acte reçu
par Me Jean Jacques BERNETEAU, le 16 mars 1979.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être
exercé en tout temps et à toute heure par le GROUPEMENT
FONCIER AGRICOLE DES DOMAINES DE COURTEILLAC ET BRUGNAC,
les membres de sa famille, ses domestiques et employés,
puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les
propriétaires successifs du fonds enclavé, pour se rendre à
celui-ci et en revenir, avec tous véhicules, matériels,
machines, instruments et autres.

Tous les frais d'entretien de ce passage seront
à la charge des utilisateurs et dans les proportions déjà
stipulées.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD

DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il lui a été donné connaissance des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997, imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages de calorifugeages, ou de faux plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans les délais fixés aux tableaux ci-dessous.

IMMEUBLES BÂTIS	ÉTABLISSEMENTS d'enseignement (1), crèches et établissements hébergeant des mineurs	ÉTABLISSEMENTS sanitaires (2), sociaux (2) et pénitentiaires, locaux à usage de bureaux	AUTRES immeubles bâtis
Construits avant le 1 ^{er} janvier 1950 (calorifugeages + flocages).	1 ^{er} janvier 1998	30 juin 1998	31 décembre 1999
Construits entre le 1 ^{er} janvier 1950 et le 1 ^{er} janvier 1980 (calorifugeages + flocages).	1 ^{er} janvier 1997	30 juin 1997	31 décembre 1998
Construits entre le 1 ^{er} janvier 1980 et le 28 juillet 1996 (calorifugeages).	1 ^{er} janvier 1999	30 juin 1999	31 décembre 1999
Construits avant le 1 ^{er} juillet 1997 (faux plafonds).	31 décembre 1999		

(1) Établissements d'enseignement : écoles maternelles, écoles élémentaires, collèges, lycées, universités et établissements d'enseignement supérieur, d'enseignement général, technique ou professionnel.

(2) Établissement sanitaires et sociaux : établissements de santé et établissements relevant de la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales, à l'exception des établissements cités dans la colonne précédente.

Le VENDEUR déclare ne pas être en possession des renseignements relatifs à la présence, dans l'immeuble dont dépendent les biens objet des présentes, de flocages, calorifugeages ou faux plafonds contenant de l'amiante.

A cet égard, la présente vente a lieu aux risques et périls de l'ACQUEREUR et sans aucune garantie de la part du VENDEUR.

L'ACQUEREUR devra satisfaire aux obligations édictées par les décrets précités et en fera son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

MA
- 10/11

22 56 71 51 83

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

1ent : De prendre l'immeuble vendu dans son état actuel, avec tous vices ou défauts, apparents ou cachés s'il y en a, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix, à raison desdits vices ou défauts, mauvais état des constructions, défaut de solidité du sol ou du sous-sol, présence de termites ou autres insectes xylophages, erreur dans la désignation ou dans la contenance sus-indiquée, la différence entre cette contenance et la superficie réelle (excédât-elle un vingtième en plus ou en moins) devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe sur la propriété aucune carrière susceptible d'affecter la solidité du sol ou du sous sol des immeubles vendus.

2ent : De profiter des servitudes actives et de supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient exister au profit ou à la charge de l'immeuble vendu, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de l'urbanisme, de la loi, de la situation naturelle des lieux et des énonciations faites aux présentes.

3ent : D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujéti et il prend la suite de la police vicinale du vendeur.

Pour ordre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er janvier de l'année en cours. L'impôt foncier et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartissent entre vendeur et acquéreur, en fonction du temps couru. Dès à présent, l'acquéreur s'engage à rembourser à la première réquisition du vendeur la fraction lui incombant.

4ent : De faire son affaire personnelle de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements ou contrats qui ont pu être passés par le vendeur, notamment pour le service de l'eau, de l'électricité et du gaz.

22 56 71 51 83

5ent : De prendre la suite des contrats de crédit bail, avec option d'achat, actuellement en cours auprès de la BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST au nom de la société "VIGNOBLES ASSEO" :

- contrat n° 167526100/001 conclu avec Bail Matériel le 6 novembre 1997 portant sur 65 barriques ,

- contrat n° 159978100/001 conclu avec Bail Matériel le 15 novembre 1996, portant sur 49 barriques ,

- contrat n° 162624100/001 conclu avec Bail Matériel (avenant de transfert en date du 10 mars 1997), portant sur 44 barriques ;

- contrat n° 162622100/001 conclu avec Bail Matériel (avenant de transfert en date du 10 mars 1997), portant sur un tracteur DEUTZ 4X4 - 70 CV et un pulvérisateur à disques LAGARDE.

Suivant lettre en date du 27 Mars 1998 demeurée ci-annexée, la Banque a donné son accord de transfert desdits contrats au profit de l'acquéreur.

6ent : De reprendre le personnel salarié actuellement employé sur le Domaine de Courteillac dont la liste figure en annexe.

Le vendeur s'oblige dès à présent à rembourser à l'acquéreur les dettes justifiées qu'il aurait gardées à l'égard des salariés et qui resteraient impayées après l'entrée en jouissance de l'acquéreur tenu d'en faire l'avance aux salariés en vertu de l'A.L 122-12-1 du Code du Travail.

LE VENDEUR déclare en outre :

- que les régimes de retraite et de prévoyance dont bénéficie le personnel figurant en annexe ne confèrent aucun avantage à ces derniers qui ne résulte, soit des dispositions légales obligatoires, soit de la convention collective ;

- que les contrats de travail ne prévoient aucun avantage particulier - c'est-à-dire non obligatoire aux termes de la convention collective nationale - qui ne soit mentionné sur le livre de paye, ni aucune indemnité de licenciement, de départ à la retraite ou autre qui soit plus favorable que celles résultant de la Convention Collective ou du droit commun ;

7ent : La récolte 1998 sera la propriété de l'acquéreur à charge par lui de rembourser au vendeur les frais de culture à compter rétroactivement du 1er janvier 1998

8ent : Et de payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites.

DECLARATIONS

Les comparants déclarent ce qui suit :

Leur état civil est conforme à celui indiqué en tête des présentes.

Ils sont de nationalité française.

Ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation de biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

L'immeuble vendu sera rendu libre de tout privilège, hypothèque et inscription. Les frais de de mainlevée des inscriptions qui pourraient être révélées sur l'état hypothécaire hors formalités, seront supportés par le VENDEUR.

PUBLICITE FONCIERE

La présente vente sera publiée au bureau des hypothèques dans le ressort duquel se trouve l'immeuble vendu.

Si lors de la publication des présentes, l'état hypothécaire délivré, en suite de cette formalité, révélait l'existence d'inscriptions, transcriptions, publicités antérieures ou mention grevant l'immeuble vendu, du chef du vendeur et des précédents propriétaires, le vendeur devra rapporter, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions ou le rejet des transcriptions ou publicités et mentions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu.

POUVOIR POUR PUBLIER

les parties donnent tous pouvoirs nécessaires à tous clercs de l'étude du notaire soussigné à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil.

TITRES

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et actions du vendeur pour se faire délivrer, à ses frais tous extraits ou expéditions d'actes dont il pourra avoir besoin.

AA [Signature]

[Signature]

19 au [Signature]

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'A.1837 du CGI que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

DONT ACTE rédigé sur 20 pages

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

mbres feuilles: vingt
nois: neuf
ncs barrés: huit
mbres rayés: neuf
s rayés: vingt et un
es rayées: neuf