

14 OCTOBRE 2002

VENTE

par

Mr et Mme LALUT Yves

au profit de la

SCA DOMAINE DE COURTEILLAC

L'AN DEUX MIL DEUX,

Le quatorze octobre.

Maître Régis Henri LARBODIE, Notaire à PUJOLS SUR DORDOGNE, soussigné,
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

PARTIES A L'ACTE

1) Vendeurs

Monsieur LALUT Yves , retraité et Madame BOIBELET Ada Régine, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à RUCH (Gironde), au lieudit "Le Haut, n° 7".

Nés, savoir :

Monsieur à LUGASSON (Gironde), le premier juillet mil neuf cent trente et un,

Et Madame à SOUSSAC (Gironde), le dix neuf février mil neuf cent trente et un.

Monsieur et Madame LALUT-BOIBELET mariés à la Mairie de CAZAUGITAT (Gironde), le six juin mil neuf cent cinquante trois, sous le régime légal de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité Française.

Résidant en France.

Désignés ci-après, ensemble, "LE VENDEUR"

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

D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée SCA DOMAINE DE COURTEILLAC,
société civile au capital de UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE QUARANTE ET UN EUROS ET SEIZE CENTS (1.372.041,16 €), dont le siège social est à RUCH (Gironde), au Domaine de Courteillac.

Identifiée sous le numéro SIREN 418.878.161, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 418.878.161 RCS BORDEAUX.

Représentée par Monsieur Dominique MENERET, demeurant au Château Brondeau, commune d'ARVEYRES (Gironde), agissant en qualité de gérant de ladite société ; ayant

tous pouvoirs à l'effet des présentes, comme entrant dans le cadre de l'objet social de la société, pour lequel le gérant a tous pouvoirs.

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

Présence - Représentation - Toutes les parties susnommées 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 de :

Commune de RUCH (Gironde)

Une parcelle en nature de vigne sise au lieudit "Le Haut", cadastrée de la manière suivante :

section	numéro	Lieudit	contenance
ZO	246	Le Haut	79 a 25 ca
ZO	97	Le Haut	67 a 20 ca

			1 ha 46 a 45 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".

Droits de replantation

Sont compris en la présente vente, vingt cinq ares quarante huit centiares (25 a 48 ca) de droit de replantation, provenant d'arrachages effectués sur la parcelle cadastrée sous le numéro 91 de la section ZO, présentement vendue.

Ainsi qu'il résulte de la déclaration faite à la Direction Générale des Douanes et Droits Indirects, dont l'accusé de réception est demeuré ci-joint et annexé après avoir été revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

MA

Lo. R
Gay

/

Document d'arpentage - Aux termes d'un document d'arpentage dressé par la SARL CERCEAU, 12, rue Michel Montaigne à CASTILLON LA BATAILLE (Gironde), le 10 décembre 2001, sous le numéro 278Y, l'ancien numéro cadastral 91 de la section ZO, lieudit "Le Haut", d'une contenance de un hectare treize ares (1 ha 13 a 00 ca), a été divisé en deux fractions :

- la première fraction est constituée par le nouveau numéro cadastral 245 de la section ZO, lieudit "Le Haut", d'une contenance de trente trois ares soixante quinze centiares (33 a 75 ca), restant appartenir à Monsieur et Madame LALUT

- la deuxième fraction est constituée par le nouveau numéro cadastral 246 de la section ZO, lieudit "Le Haut", d'une contenance de soixante dix neuf ares vingt cinq centiares (79 a 25 ca), objet de la présente vente.

Ce document d'arpentage sera déposé au Bureau des Hypothèques de LA REOLE, en même temps qu'une expédition des présentes, destinées à y être publiées.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient à Monsieur et Madame LALUT en pleine propriété comme dépendant de leur communauté.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif -

- ZO 91 : LA REOLE, le 19 mars 1970, volume 2035, numéro 313

- ZO 97 : LA REOLE, le 15 mars 1988, volume 2942, numéro 2

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et honoraires 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.

P R I X

HA
L.R.
24
/

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQ EUROS (53.205,00 €).

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

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 2108, 2109 et 2111 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

Base d'imposition - Il est ici rappelé que le prix de la présente vente s'élève à CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQ EUROS (53.205,00 €).

Par suite, la base d'imposition de la présente mutation s'élève à CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQ EUROS (53.205,00 €).

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits, l'acquéreur déclare que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée

La taxe de publicité foncière sera perçue au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Projet de liquidation des droits

Taxe Département:	53.205,00 x 3,60% =	1.915,00
Droit d'Assiette:	1.915,00 x 2,50% =	48,00
Taxe Communale :	53.205,00 x 1,20% =	638,00

Total en Euros :		2.601,00
------------------	--	----------

Impôt sur la plus-value - Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il a son domicile réel en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes ;

HA

R

by

/

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Service des Impôts de LA REOLE
Et que l'immeuble vendu :

- en ce qui concerne le numéro cadastral 91 de la section ZO, lui a été attribué aux termes des opérations de remembrement de la commune de RUCH, dont le procès-verbal a été publié au Bureau des Hypothèques de LA REOLE, le 19 mars 1970, volume 2035, numéro 313, et ce, aux lieu et place d'un immeuble acquis suivant acte publié au Bureau des Hypothèques de LA REOLE, le 21 janvier 1963, volume 1768, numéro 61

- et en ce qui concerne le numéro cadastral 97 de la section ZO, a été acquis par lui des époux BORDRON/BOYER, aux termes d'un acte publié au Bureau des Hypothèques de LA REOLE, le 15 mars 1988, volume 2948, numéro 2, moyennant le prix de trente cinq mille francs français (35.000,00 F.F.)

Il reconnaît avoir été avisé par le Notaire soussigné de l'obligation de déclarer avec l'ensemble de ses revenus la plus-value imposable qu'il a pu réaliser par le présent acte, sauf exonération prévue.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

URBANISME

L'immeuble vendu constitue, dans le patrimoine du vendeur, une unité foncière, de sorte que la présente vente ne réalise aucune division de propriété.

N'ayant pas l'intention de construire sur le terrain acquis, l'acquéreur a dispensé le Notaire soussigné de demander un certificat d'urbanisme au titre de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme et même une simple note de renseignements d'urbanisme.

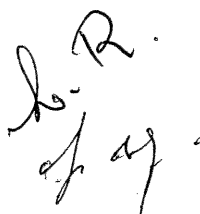
DROITS DE PREEMPTION

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

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

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

CONTROLE DES STRUCTURES



Les parties déclarent que la présente opération n'est pas soumise à l'autorisation préalable prévue à l'article L.331-2 du Code rural.

SERVITUDES

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 ou de l'urbanisme.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

1.- Obligations des vendeurs

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.

Garantie d'éviction - 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.

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. A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tout prorata.

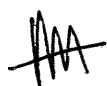
Impôts fonciers - Il est rappelé que le vendeur reste seul tenu au paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures et l'acquéreur au paiement de celles relatives aux années postérieures.

Au cas où, malgré la publication des présentes, l'avertissement continuerait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige à le transmettre sans délai à l'acquéreur afin que ce dernier en acquitte le montant.

Concernant ceux relatifs à l'année en cours dont le vendeur est légalement tenu, l'acquéreur s'oblige à rembourser sans délai au vendeur le prorata qui lui incombe sur présentation de l'avertissement.

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.

Sur les parts de la Cave Coopérative Viticole de RUCH dénommée "LES CHAIS



DE VAURE” - D’une lettre adressée par ladite cave coopérative à Monsieur LALUT, vendeur aux présentes, le 13 juin 2002, oil résulte :

Suite à votre demande, ayant vendu vos vignes et la date correspondant à votre fin d’engagement, je vous confirme que vous n’avez plus d’obligation d’apport auprès de la Cave Coopérative de RUCH, à compter du 1^{er} janvier 2002.

Nous vous prions d’agréer ...

Cette lettre est demeurée ci-jointe et annexée après avoir été revêtue de la mention d’annexe par le notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE

L’immeuble présentement vendu dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame LALUT, vendeurs aux présentes, savoir :

<> Le numéro cadastral 91 de la section ZO

Pour leur avoir été attribué aux termes des opérations de remembrement effectuées sur la commune de RUCH, dont le procès-verbal a été publié au Bureau des Hypothèques de LA REOLE, le dix neuf marfs mil neuf cent soixante dix, volume 2035, numéro 313.

Les biens abandonnés en vue dudit remembrement dépendaient de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame LALUT, pour avoir été acquis par eux, au cours et pour le compte de ladite communauté, de Monsieur ROUGUILHEM, aux termes d’un acte reçu par Maître LAVEIX, notaire à SAUVETERRE DE GUYENNE (Gironde), le cinq décembre mil neuf cent soixante deux, publié au Bureau des Hypothèques de LA REOLE, le vingt et un janvier mil neuf cent soixante trois, volume 1768, numéro 61.

<> Le numéro cadastral 97 de la section ZO

Pour avoir été acquis par eux, au cours et pour le compte de ladite communauté Des Consorts BOUCHAUD/BORDRON

Aux termes d’un acte reçu par Maître LAVEIX, notaire sus-nommé, le cinq mars mil neuf cent quatre vingt huit, publié au Bureau des Hypothèques de LA REOLE, le quinze mars mil neuf cent quatre vingt huit, volume 2942, numéro 2

Moyennant le prix principal de trente cinq mille francs français (35.000,00 francs) qui a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

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.



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, copies ou expéditions comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

PUBLICITE FONCIERE 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.

SITUATION HYPOTHECAIRE

La conservation des hypothèques a délivré le 28 août 2002, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

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.

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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE

Nombre feuilles 08
Renvois 0
Blancs barrés 0
Nombre rayés 0
Mots rayés 0
Lignes rayées 0

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

MA
L.R. - J. - J.

[Signature]

[Signature]

[Signature]