

VENDEUR est désormais cadastré section ZA numéro 51 lieudit « Les Charpeney » pour une contenance de 18 ha 00 a 66 ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP REMY FAURE, géomètre expert à VALENCE, 20 Avenue de la Libération.

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

2) Moitié indivise d'une parcelle à usage de chemin, cadastrée section ZA, lieudit « Les Charpeney », n° 53 pour 7 a 25 ca.

Tel qu'il figure sur l'extrait de plan cadastral et en jaune sur le plan de division qui demeureront ci-annexés après mention.

Division cadastrale

Cette parcelle ZA 53 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section ZA numéro 49 lieudit « Les Charpeney » pour une contenance de 16 a 76 ca dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section ZA numéro 52 lieudit « Les Charpeney » pour une contenance de 9 a 51 ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP REMY et FAURE, géomètre expert à VALENCE, 20 Avenue de la Libération.

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Parcelle ZA 53 issue de la parcelle ZA 49 : acte administratif du 18 Juin 2001, publié le 24 Juin 2002, volume 2002P n° 6267.

Parcelle ZA 50 issue de la parcelle ZA 48 (elle-même issue de la parcelle ZA 4) : Acte Me COLOMBET, notaire, le 26 Novembre 1976, publié le 24 Décembre 1976, volume 1671 n° 21.

PACTE DE PREFERENCE.

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la signature du présent acte et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des stipulations du paragraphe ci-après, la SAFER aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiquées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble soit à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

La Safer disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire

connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la présente convention est évaluée 150 euro.

DELAISSEMENT AU PROFIT DE LA SAFER

Il est fait réserve expresse au profit de la **SAFER** du droit d'exiger le délaissement prévu par l'article L 141-1 II du Code rural en cas de non respect des conditions prévues au cahier des charges défini ci-après à la suite de la partie normalisée, et ce dans un délai de 15 ans à compter de ce jour.

LIMITATION DU DROIT DE DISPOSER.

L'attention de l'acquéreur est appelée sur l'existence du droit de délaissement au profit de la SAFER Rhône Alpes et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange etc...) ou de toute constitution de droits réels ou hypothécaires.

Toute contravention pourrait entraîner la mise en œuvre de la procédure de délaissement avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la SAFER Rhône Alpes.

PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

M. et Mme NOYER, vendeurs, confèrent à la SCI Le Domaine des Charpeney, acquéreur, le droit de devenir acquéreur de l'immeuble restant leur appartenir situé à CHATEAUDOUBLE et cadastré section ZL n° 43 pour 66 a 26 ca, de préférence à tout autre amateur, pour un prix égal à celui qui serait offert au vendeur et aux mêmes conditions. Ce droit est concédé pour une durée de dix ans à compter de ce jour.

M. et Mme NOYER devront, en conséquence, notifier à la SCI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile ou par acte d'huissier, le prix et les conditions qu'ils auront obtenus de toute personne intéressée par l'acquisition et leur ayant fait une offre d'achat à cet effet. La SCI Le Domaine des Charpeney devra faire connaître son intention d'user de ce droit de préférence dans les 40 jours de la notification ou de la signification qui lui aura été faite du prix et des conditions de la vente projetée. À défaut, il sera considéré comme ayant refusé l'acquisition et déchu de son droit de préférence.

La date de la première présentation de l'avis de réception de cette lettre par la SCI Le Domaine des Charpeney ou de l'acte d'huissier fixera le point de départ d'un délai de 40 jours avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, faire connaître à Mr et Mme NOYER, son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, la SCI sera définitivement déchu de ce droit.

À défaut de notifications signifiées par acte extrajudiciaire, il est précisé, que pour la notification de la réponse à Mr et Mme NOYER, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

La SCI Le Domaine des Charpeney s'engage dès à présent à informer, dans les plus brefs délais, Mr et Mme NOYER, de tout changement de son siège social au cours de la durée pour laquelle a été conféré le droit de préférence,

En cas d'exercice du droit de préférence par la SCI et pour lui permettre d'organiser le financement de son acquisition, il bénéficiera d'un délai d'un mois à compter de la date de l'envoi de sa réponse au notaire de Mr et Mme NOYER pour réaliser l'acte de vente authentique.

récépissé de dépôt de cette lettre à la poste qui fera foi. Passé ce délai, la déclaration d'user de son droit de préférence sera nulle de plein droit, quinze jours après mise en demeure à lui faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de vente et non en cas d'échange ou d'apport en société. D'autre part, Mr et Mme NOYER auront toujours le droit de disposer à titre gratuit, par acte entre vifs ou testamentaire, de l'immeuble ci-dessus désigné, mais à la charge d'imposer au bénéficiaire de la libéralité entre vifs ou à cause de mort, l'obligation de respecter le présent pacte de préférence pour le cas où ledit bénéficiaire voudrait lui-même disposer à titre onéreux de l'immeuble avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

En cas de décès de Mr NOYER ou de Mme NOYER, au cours du délai ci-dessus fixé, leurs héritiers et représentants, même s'ils sont incapables, comme aussi le survivant d'eux et les héritiers et représentants du prédécédé, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes. Toutefois, il est convenu à ce sujet que, dans le cas d'attribution de l'immeuble ci-dessus désigné, par partage ou licitation, le droit de préférence de la SCI Le Domaine des Charpeneyes ne pourra s'exercer que si l'attributaire de cet immeuble vient à le vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

Bien objet du pacte de préférence : Ténement à CHATEAUDOUBLE, cadastré section ZL n° 43, lieudit « Les Charpeneyes » pour 66 a 26 ca.

Effet relatif : Acte Me COLOMBET, notaire, le 26 Novembre 1976, publié le 24 Décembre 1976, volume 1671 n° 21.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur, le présent pacte de préférence est évalué 150 euro.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage de canalisation à ciel ouvert

(2) Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCI Domaine de Charpeneyes

Commune : CHATEAUDOUBLE

Désignation cadastrale : section ZA n° 50 pour 1 ha 90 a 04 ca et ½ indivise de ZA 53 pour 7 a 25 ca, lieudit « Les Charpeneyes »

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Mr Robert NOYER

Commune : CHATEAUDOUBLE

Désignation cadastrale : section ZL n° 43 pour 66 a 26 ca, lieudit « Les Charpeneyes »

(3) Origines de propriété :

Fonds dominant : aux termes du présent acte

Fonds servant : Acte Me COLOMBET, notaire, le 26 Novembre 1976, publié le 24 Décembre 1976, volume 1671 n° 21.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation d'eau à ciel ouvert, destinée à récupérer le trop plein de l'étang. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Sur cette canalisation se branche celle desservant le bassin de la propriété de Mr NOYER. Cette canalisation demeurera en place mais ne pourra profiter qu'à ce bassin.