



Christophe BASSE
Mandataire Judiciaire

26 rue Jullien
61000 ALENCON
www.lesmandataires.com
Standard : 02.33.34.22.77

Liquidation judiciaire :
GFA FLY

N/Réf : RR n°9049
rr@lesmandataires.com

CESSION D'ACTIF IMMOBILIER

Article L.642-18 du code de commerce

5015 La Bageollière 61360 BELLAVILLIERS

DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES

VENDREDI 18 SEPTEMBRE 2026 à 12h00



Ensemble immobilier situé
5015 La Bageollière
61360 BELLAVILLIERS

INFORMATION PREALABLE

Le présent document a été établi au vu des éléments et informations reçus à ce jour avec le concours des dirigeants sans que le rédacteur puisse en garantir l'exhaustivité et sans que la responsabilité du liquidateur judiciaire puisse être engagée pour toute inexactitude et/ou erreur contenue dans les éléments qui lui ont été fournis.

Les informations contenues dans ce document seront éventuellement sujettes à actualisation, modification ou complément et n'ont pas pour prétention de rassembler tous les renseignements qu'un candidat acquéreur pourrait désirer recevoir.

Tout candidat intéressé doit réaliser ses investigations afin de former son propre jugement sur les présentes informations et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales liées à la présente opération.

Compte tenu notamment de travaux d'aménagement et de rénovation qui auraient été réalisés sur les biens objets du cahier des charges, antérieurement à la présente cession, les candidats acquéreurs sont expressément invités à diligenter, à leurs seuls frais et sous leur entière responsabilité, tous audits, études techniques, vérifications administratives et investigations qu'ils jugeront utiles.

À cet égard, l'attention des candidats est attirée sur le fait que certains travaux auraient été réalisés sans validation préalable des associés ou du liquidateur amiable, sans intervention identifiée d'un maître d'œuvre ou d'un architecte et sans qu'il soit justifié de l'existence des garanties légales de construction, notamment de garantie décennale.

Il appartient en conséquence à chaque candidat acquéreur de vérifier, sous sa seule responsabilité, la conformité des constructions et aménagements existants aux règles d'urbanisme, aux normes techniques applicables, ainsi que l'existence des autorisations administratives éventuellement requises.

Aucune garantie ne pourra être donnée par le liquidateur judiciaire sur la régularité, la conformité, la qualité d'exécution ou l'assurabilité des travaux réalisés.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle, s'il y a lieu, de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en cours.

Pour être recevable, les offres d'acquisition devront être conformes aux prescriptions du présent cahier des charges.

Il est d'ores et déjà précisé que la liquidation judiciaire missionnera un notaire en vue d'établir les actes de cession qui emporteront le **transfert de propriété**.

Les frais de rédaction des actes de cession et tous les autres frais relatifs à la cession seront à la charge du cessionnaire.

La taxe foncière de l'année en cours sera, comme de coutume, à la charge de chaque propriétaire au prorata.

Aucun mandat de vente n'est confié dans cette affaire aux destinataires du présent cahier des charges. **Aucun affichage sur les lieux n'est autorisé.**

Tout actif à céder est consultable sur le site du Conseil National des Administrateurs judiciaire et Mandataires judiciaire « www.actify.fr » ou sur le site « www.lesmandataires.com ».

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle.

*

*

*

PROCEDURE :

Le GFA FLY est une société au capital social de 1 000 € dont le siège social est situé 5015 La Bageollière - 61360 BELLAVILLIERS.

La société GFA FLY a pour objet la propriété, la gestion et a mise en valeur de biens immobiliers à usage agricole.

Par décision en date du 8 novembre 2022, le Tribunal judiciaire a prononcé la dissolution judiciaire du GFA FLY et a désigné Maître Charles BEAUSSART (SELARL TRAJECTOIRE) en qualité de liquidateur amiable.

Par jugement en date du 29 avril 2026, le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALENCON a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre du GFA FLY.

Il est donc envisagé la cession des actifs dépendant de la procédure de la liquidation judiciaire du GFA FLY.

BIEN A CEDER :

Un ensemble immobilier situé 5015 La Bageollière - 61360 BELLAVILLIERS

Descriptif :

Une propriété rurale bâtie, située à BELLAVILLIERS (61360) composée de :

*D'une maison d'habitation en pierres et tuiles composée de

- Au rez-de-chaussée : pièce palière, salle de bains (baignoire, lavabo), grande salle et cuisine aménagée avec cheminée, chambre avec salle d'eau (douche, toilettes)
- A l'étage : chambre-bureau avec lavabo WC, pièce annexe, autre chambre

*D'une autre maison d'habitation comprenant :

- Une salle, arrière-cuisine, salle d'eau (lavabo, WC, douche), chambre, pièce en cours d'aménagement, pièce à usage de chaufferie et atelier

L'ensemble chauffé au sol, au fuel (CUVE 3000L enterrée)

Adduction d'eau communale et puits (sous pression)

Assainissement par fosse toutes eaux

Les deux maisons sont indissociables eu égard à l'aménagement commun des lieux (réseau d'eau et de chauffage, assainissement, accès, espaces verts).

*De diverses parcelles de terres ; il est expressément précisé que l'ensemble des terres non bâties comprises dans le périmètre de la cession fait l'objet d'un bail rural dont l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre la liquidation judiciaire.

Caractéristiques principales du bail rural :

- Bail rural conclu sous seing privé le 13 septembre 2013
- Bailleur : GFA FLY
- Preneur : Monsieur Yann QUEVERT (exploitant agricole – entraînement d'équidés)
- Durée : 9 années à compter du 13 septembre 2013 jusqu'au 12 septembre 2022
- Le bail est soumis au statut de fermage et est susceptible de s'être poursuivi ou renouvelé conformément aux dispositions du Code rural
- Fermage fixé à l'origine à la somme annuelle de 1 004,39 €, indexée conformément à la réglementation applicable ;
- Superficie : 8ha 26a 79ca

- Parcelles sont cadastrées section E n°1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 48, 54 et section F 45, d'une surface de 08ha 26a 79ca.

Tout candidat acquéreur est invité à prendre connaissance du bail rural annexé au présent dossier et à réaliser l'ensemble des vérifications qu'il estimera utiles quant à ses effets, conditions et conséquences.

Les parcelles de terres sont composées d'un grand jardin d'agrément sur lesquelles se trouvent :

- L'assainissement : fosse sceptique et bac à graisse
- Une marre
- Un Puit
- Les arrivées d'eau et électriques
- La fibre
- La cuve à fuel

Le reste des parcelles est actuellement utilisé à usage de près clôturés pour les chevaux.

Estimation :

Le bien immobilier a été acquis le 20 août 2013 pour un prix de 368 000 euros (acte notarié ci-joint).

Monsieur David LAMBERT, Expert foncier Agricole et Immobilier, a estimé l'ensemble immobilier dépendant de la procédure, selon rapport en date du 6 mars 2023, dans une fourchette comprise entre 520 000 € et 570 000 €.

Cette estimation a été réalisée plus de trois années avant la présente consultation et est communiquée à titre purement informatif. Il appartient à chaque candidat acquéreur de procéder à sa propre appréciation de la valeur du bien.

Bilan environnemental :

Il est précisé que l'acquéreur prendra le site en l'état et devra s'engager à faire son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité du site au regard de la réglementation applicable en cours.

Le repreneur devra également s'engager à renoncer à tout recours contre le Liquidateur s'agissant des éventuelles opérations de dépollution et de réhabilitation du site.

Le repreneur devra en outre prendre à sa charge l'élimination des éventuels déchets sur le site.

De manière générale, le candidat repreneur devra déclarer avoir pris connaissance de l'ensemble des informations relatives au site jointes au présent dossier de présentation, pour en avoir été parfaitement informé par le Liquidateur et devra déclarer renoncer à tout recours contre lui.

Plus généralement, l'acquéreur reconnaîtra avoir procédé à l'ensemble des vérifications techniques, administratives, urbanistiques et assurantielles qu'il estimait nécessaires préalablement au dépôt de son offre et renoncera à tout recours à ce titre contre le liquidateur judiciaire.

* *

*

DOCUMENTS ANNEXES

- Acte notarié d'acquisition en date du 20 août 2013

- Bail rural conclu entre le GFA FLY et Monsieur Yann QUEVERT en date du 13 septembre 2013
- Estimation de l'actif immobilier par Monsieur David LAMBERT
- Compte rendu du contrôle de bon fonctionnement

Les annexes sont consultables en intégralité sur le site *actify.fr* :

- « Ventes d'actifs »
- « Immeuble / »
- Nom de professionnel : « BASSE »
- Annonce intitulée : « Ensemble immobilier à usage d'habitation et agricole ».

CONDITIONS DE LA CESSION

L'offre devra être très précise quant au **périmètre de la reprise des actifs**.

Sous peine d'irrecevabilité, l'offre d'acquisition devra être établie en **cinq exemplaires** (en ce compris les annexes), l'un destiné à Madame le juge-commissaire, le second à Madame le procureur de la République, le troisième au greffe du Tribunal judiciaire d'ALENCON, le quatrième à la SELARL TRAJECTOIRE prise en la personne de Maître Charles BEAUSSART en sa qualité de liquidateur amiable et le dernier à moi-même (ce dernier exemplaire devant contenir la garantie financière) et comporter **impérativement** :

- la présentation du candidat repreneur
- les éléments d'actif repris tout ou partie
- le prix d'acquisition à hauteur de l'intégralité du prix offert net vendeur, hors droits, hors frais, hors charges.

[Concernant l'identité de l'acquéreur il convient de transmettre :

* s'il s'agit d'une personne morale :

- . les statuts,
- . l'extrait K bis (de moins de trois mois),
- . le dernier bilan,
- . l'état des inscriptions des privilèges et publications.

* s'il s'agit d'une personne physique :

- . l'état civil complet (nom, date et lieu de naissance, adresse, situation de famille, contrat de mariage),
- . la photocopie recto-verso de sa carte d'identité.]

Une faculté de substitution au profit d'une tierce personne est possible : selon qu'il s'agisse d'une personne morale ou physique à laquelle l'acquéreur entend se substituer, il conviendra de joindre les documents réclamés ci-dessus.]

- L'offre devra être assortie :

1. d'un chèque de banque de 100% du montant proposé (et non d'un chèque bancaire) émis à l'ordre suivant : « Maître Christophe BASSE – GFA FLY »,

Toutefois, si le prix offert est supérieur à 100 000 €, un chèque de banque de 10 % du montant proposé sera accepté.

ou

d'une caution bancaire, à première demande sans bénéfice de discussion accordée par un établissement bancaire,

ou

d'un accord formel sans condition suspensive émis par un établissement bancaire au profit du candidat et pour l'acquisition spécifique de ce bien.

2. de toutes les pièces justifiant de la solvabilité du candidat et de l'existence et de la disponibilité du solde du prix d'acquisition proposé, ce solde devant être libéré lors de la signature des actes de cession chez le notaire.

3. d'une attestation sur l'honneur stipulant qu'il n'existe aucun lien de parenté ou d'alliance avec les dirigeants : Madame Fleur HEUET & Monsieur Yann QUEVERT

4. d'une attestation sur l'honneur stipulant que l'acquéreur (personne physique ou personne morale) n'est pas attrait dans une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

VISITES

Toute personne souhaitant visiter les lieux devra contacter l'Etude (rr@lesmandataires.com)

PROCEDURE DE CESSIION

**Les offres d'acquisition devront être déposées avant le :
VENDREDI 18 SEPTEMBRE 2026 à 12h00
Chez
SELARL C.BASSE
26 rue Jullien
61000 ALENCON (au rez-de-chaussée)**

Examen des offres :

A l'issue du délai, les offres recueillies seront déposées au greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALENCON (service procédures collectives) et seront consultables par toute personne intéressée.

Madame le juge-commissaire sera saisi afin qu'il statue sur les offres.

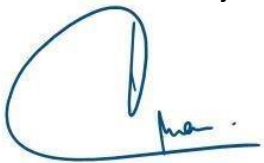
Madame le juge-commissaire rendra une ordonnance qui retiendra ou non l'une des offres présentées.

Il est précisé qu'aucune rétraction de l'offre ne sera possible jusqu'à la décision du juge-commissaire.

NB :

- Aucun mandat de vente n'étant confié dans cette affaire, AUCUNE AFFICHE ne devra être apposée.
- Il est d'ores et déjà précisé que la liquidation judiciaire missionnera un notaire en vue d'établir les actes de cession qui emporteront le transfert de propriété. Les frais de rédaction des actes de cession seront à la charge du cessionnaire.
- La taxe foncière de l'année en cours seront, comme de coutume, à la charge de chaque propriétaire au prorata.

Fait à ALENCON, le 19 juin 2026



ATTESTATION SUR L'HONNEUR DE L'ORIGINE DES FONDS

Je soussigné

.....

Agissant en qualité de

.....

Certifie sur l'honneur que les sommes qui seront versées au titre de l'acquisition de l'actif immobilier de la société GFA FLY n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier, 324-1 et suivants, 421-2-2 et 4231-5 du code pénal et 415 du code des douanes relatifs au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme.

Certifie sur l'honneur que les sommes proviennent de

.....

.....

Fait à

Le

Signature

**ATTESTATION D'INDEPENDANCE, DE SINCERITE DU PRIX, D'ABSENCE DE
PROCEDURE COLLECTIVE EN COURS ET D'ACCEPTATION DES
CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES**

Je soussigné

.....

Agissant en qualité de

.....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession.

Déclare me conformer aux dispositions de l'article L.642-3 du code de commerce, et n'avoir aucun lien de parenté ou d'alliance, jusqu'au 2ème degré inclusivement, direct ou indirect, avec les dirigeants et associés de la société faisant l'objet d'une procédure collective.

En outre cette offre n'est pas faite pour le compte du débiteur, ni des dirigeants de droit ou de fait de la personne morale faisant l'objet de la procédure collective, ni encore de leurs parents et alliés jusqu'au 2ème degré inclusivement, ni même des contrôleurs.

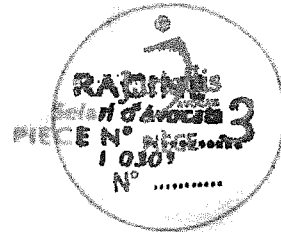
Déclare n'être attrait dans aucune procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Déclare avoir été rendu destinataire et avoir pris connaissance du cahier des charges établi par le liquidateur judiciaire ainsi que de ses annexes et m'engage à en respecter les dispositions.

Fait à

Le

Signature



réf : A 2013 24663 / GG/ME

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL TREIZE

Le VINGT AOUT

Maître Gaëlle GERVAIS, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Daniel LAFORET, Gaëlle GERVAIS et Catherine DECAEN Notaires associés" titulaire d'un office notarial dont le siège social est à MORTAGNE-AU-PERCHE (Orne), 31, Rue Ferdinand de Boyères,

A reçu le présent acte authentique analysé dans les trois chapitres qui suivent, intitulés :

100- ELEMENTS SPECIFIQUES

200 - ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

300 - ELEMENTS GENERAUX

100 - ELEMENTS SPECIFIQUES

101 - VENTE

102 - MODALITES SOUMISES A PUBLICITE

101 - VENTE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L141-1 DU CODE RURAL

101-1 - ANCIEN TITULAIRE-VENDEUR

Madame Catherine HUME-BOURCOTTE, sans profession, demeurant à BELLAVILLIERS (61360), lieudit La Bageollière.

Née à VERSAILLES (78000), le 04 avril 1955.

Epouse en uniques noces de Monsieur Even Marie Thérèse Joseph LE MOING.

Monsieur et Madame LE MOING mariés à la Mairie de PARIS 15ème arr. (75015), le 30 juillet 1983, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CARRE, Notaire à PARIS, le 21 juillet 1983, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Résidant en France.

Placée sous le régime de la tutelle des majeurs suivant jugement de Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance de PARIS (14ème arrondissement), en date du 21 septembre 2012, devenu définitif.

Ayant pour tuteur Monsieur LE MOING Even son époux sus-nommé,

Nommé à cette fonction suivant jugement en date du 21 septembre 2012 sus-visé dont copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Spécialement autorisé aux fins des présentes par ordonnance de Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance sus-énoncé, rendue le 29 juillet 2013, dont une copie conforme est demeurée annexée aux présentes.

Désigné(e) ci-après **"LE VENDEUR"**
D'UNE PART

101-2 - NOUVEAU TITULAIRE-ACQUEREUR

La société dénommée "GFA FLY", Groupement foncier agricole au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à BELLAVILLIERS (61360), lieudit La Bageollière.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ALENCON et identifiée sous le numéro SIREN 794 783 944.

Tel qu'il résulte d'un extrait K BIS demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Désigné(e) ci-après **"L'ACQUEREUR"**
D'AUTRE PART

101-3 - TIERS INTERVENANT

101-3-1 INTERVENTION DE LA SAFER

LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL DE BASSE NORMANDIE, Société anonyme au capital de UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1.050.000,00 €), dont le siège social est à CAEN CEDEX 4 (14052), 2 rue des Roquemonts, CS 65214.

Identifiée sous le numéro SIREN 623 820 602, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 623 820 602.

Ladite société régulièrement constituée pour quatre vingt dix neuf années à compter du 26 juin 1962, ainsi qu'il résulte de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date du 8 juin 1962, enregistré, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Me DUVAL, notaire à STE HONORINE DU FAY, suivant acte à son rapport du même jour.

Agrés par décret ministériel du 2 mars 1963 publié au journal officiel le 22 mars 1963. Les statuts de ladite société ont été modifiés, notamment en ce qui concerne le montant de son capital social à la suite de l'assemblée Générale Extraordinaire du 11 mai 2010 dont l'extrait du procès verbal a été annexé à l'acte reçu par Me DEVILLE, à CAEN, le 29 octobre 2010.

Ladite société désignée ci-après sous le sigle
"SAFER de Basse-Normandie"

101-3-2 INTERVENTION DU CONJOINT au titre du logement de famille

Monsieur Even Marie Thérèse Joseph LE MOING, retraité, époux de Madame Catherine HUME-BOUROTTE, vendeur, demeurant avec elle.

Né à QUIMPER (29000), le 08 décembre 1931.

Intervenant pour donner son accord à la vente du logement de la famille.

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.

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

Le représentant de la société acquéreur déclare que la présente acquisition a un rapport direct avec l'objet social de ladite société.

En conséquence et compte tenu de la jurisprudence actuelle, celle-ci peut être considérée comme un professionnel de l'immobilier.

Par suite, elle ne peut pas bénéficier du délai de rétractation ou de réflexion de sept jours, ouvert à l'acquéreur non-professionnel, prévu par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

101-4 - IDENTIFICATION DU BIEN

101-4-1 - BIENS IMMOBILIERS

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

DESIGNATION DES BIENS

Commune de BELLAVILLIERS (Orne)

Une propriété rurale bâtie, située à BELLAVILLIERS (61360), lieudit La Bageollière, composée de :

1 ent - Une maison d'habitation en pierres et tuiles composée de :

- Au rez-de-chaussée : pièce palière, salle de bains (baignoire, lavabo), grande salle et cuisine aménagée avec cheminée, chambre avec salle d'eau (douche, toilettes);

- A l'étage : chambre-bureau avec lavabo et WC, pièce annexe, autre chambre.

2ent - Une autre maison d'habitation comprenant :
 - une salle, arrière-cuisine, salle d'eau (lavabo, WC, douche), chambre, pièce en cours d'aménagement, pièce à usage de chaufferie et atelier.
 L'ensemble chauffé au sol, au fuel (cuve 3000L enterrée)
 Adduction d'eau communale et puits (sous pression).
 Assainissement par fosse toutes eaux (installation - 6 ans : installation conforme avec réserve).

3ent - Et diverses parcelles de terre en nature de pré et bois taillis.
 L'ensemble cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	E	1	Le clos	50 a 40 ca
	E	2	La ballière	01 ha 53 a 50 ca
	E	3	L herbage	01 ha 94 a 80 ca
	E	6	Grandes ballières	01 ha 54 a 85 ca
	E	7	La bageollière	45 a 40 ca
	E	8	La bageollière	26 a 50 ca
	E	9	La bageollière	05 a 70 ca
	E	10	La bageollière	05 a 00 ca
	E	48	Les avearies	01 ha 58 a 90 ca
	E	54	La bageollière	24 a 84 ca
	F	45	La bageollière	06 a 90 ca
Contenance totale				08 ha 26 a 79 ca

Tel que ledit BIEN figure sur des extraits de plans cadastraux demeurés ci-joints et annexés aux présentes.

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 au vendeur seul en pleine propriété.

101-5 - ORIGINE DE PROPRIETE/ REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif -

- La parcelle cadastrée section E n° 54

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Daniel LAFORET, notaire associé à MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 15 avril 2003, publié au service de la publicité foncière de MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 3 juin 2003 volume 2003 P numéro 1429.

- le surplus des parcelles

Acquisition aux termes du dépôt par Me GEIZ avocat au barreau d'Alençon, le 16 octobre 2002 d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ALENCON, le 13 juillet 2002, confirmé par un arrêt rendu par la Cour d'appel de CAEN le 5 mars 2002, publié au service de la publicité foncière de MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 17 octobre 2002 volume 2002 P numéro 2974

*Attestation rectificative dressée par ledit Me GEISZ, le 7 novembre 2002, publiée au dit Service de la Publicité Foncière le 8 Novembre 2002 volume 2002 P n° 3210.

INTERVENTION

Logement de la famille - Monsieur Even LE MOING, époux de Madame Catherine HUME-BOUROTTE, vendeuse, déclare, en application de l'article 215 alinéa 3 du Code civil, consentir à la vente de l'immeuble sus-désigné qui assure le logement de la famille.

101-7 - MODALITES SOUMISES A PUBLICITE

101-7-1 - PACTE DE PREFERENCE

La SAFER fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux dans un délai de DIX ANS à compter de ce jour, ainsi qu'il est stipulé au paragraphe 205-7 ci-après.

101-7-2 - 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 au paragraphe 205 ci-après, et ce, dans un délai de DIX ANS, à compter de ce jour.

101-8 - TRANSFERT

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 transmettra à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter du 12 septembre 2013. Le vendeur s'obligeant pour cette date à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation dans sa totalité, sous peine de verser à titre d'indemnité, une astreinte fixée conventionnellement à la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) par jour de retard.

L'indemnité sera due dès le lendemain du jour prévu pour la libération des lieux ci-dessus fixée jusqu'à leur complète libération et le paiement de cette indemnité ne pourra, en aucun cas, faire obstacle à l'obligation de livraison incombant au vendeur.

101-9 - PRIX

101-9-1 - PRIX DE VENTE

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TROIS CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (368.000,00 €).

Etant ici précisé, que ce prix comprend le montant de la privation de jouissance subie par l'acquéreur évalué à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).

101-9-2 - PRESTATION DE SERVICE

Il est dû par l'acquéreur, qui s'y oblige, à la SAFER, en contrepartie de sa mission, une somme fixée forfaitairement à DIX-SEPT MILLE SIX CENT CINQ EUROS ET DOUZE CENTIMES (17.505,12 €) toutes taxes comprises, dont DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET DOUZE CENTIMES (2.885,12 €) de taxe sur la valeur ajoutée, au taux de 19,6 % selon ajustement prévu à l'article 261 du Code Général des Impôts.

Etant ici précisé que ladite somme a été payée ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, à la SAFER, qui en consent bonne et valable quittance.

101-9-3 - AUTRES 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.

101-10 - MODALITES DE PAIEMENT

101-10-1 - PAIEMENT DU PRIX ET QUITTANCE

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 que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

101-11- DECLARATIONS FISCALES LIEES AUX DROITS D'ENREGISTREMENT

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits, le vendeur déclare :

7

Qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Que l'immeuble faisant l'objet des présentes est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée,

Base d'imposition - Pour le calcul de la taxe de publicité foncière, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de TROIS CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (368.000,00 €).

Taxe de publicité foncière - Pour la perception des droits, les parties déclarent:

Que la présente acquisition entre dans la catégorie des opérations pouvant être réalisées par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural dite SAFER de Basse-Normandie par l'article L.142-3 du Code rural et de la pêche maritime et porte sur un immeuble rural situé dans sa zone d'action.

Que ladite SAFER a été agréée comme telle par décret ministériel en date du 2 mars 1963 publié au Journal officiel du 22 mars 1963.

En conséquence, la présente vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en application de l'article 1028 ter du Code général des impôts

101-11-1 Cession réalisée dans le cadre de l'article L. 141-1 du Code rural avec engagement fiscal décennal

L'acquéreur s'engage pour lui et ses ayants cause, pour une durée de 10 ans à compter de ce jour, à conserver la destination du bien vendu telle que définie Chapitre II - paragraphe 203.

En conséquence, il requiert le bénéfice des avantages fiscaux prévus par les articles 1020, 1028 à 1028 ter du Code Général des Impôts.

101-12-6 - INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES SANCTIONS

Déchéance du régime en cas de non respect de l'engagement fiscal décennal

L'attention de l'acquéreur est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris ainsi que sur les sanctions fiscales, susceptibles d'être appliquées, à lui-même ou à ses ayants cause, s'il ne respecte pas ses engagements, à savoir en application des articles 1840 G ter et 1727 du Code Général des Impôts :

- acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont le présent acte d'acquisition a été exonéré,
- acquittement des intérêts de retard dont le taux est actuellement fixé à 0,40% par mois,
- droits supplémentaires de 1 % (si acquisition de bois et forêts et terrains nus en vue d'un reboisement - cf art 1137 CGI).

102 - MODALITES SOUMISES A PUBLICITE

102-2 LIQUIDATION DE LA CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève aux sommes suivantes savoir :

Nature	Evaluation	Contribution de sécurité immobilière
Vente	368.000,00	368,00
Facte de préférence	150,00	15,00
Déniement	150,00	15,00

102-3 IMPOT 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, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de vente et acquitté à cette même occasion.

A toutes fins utiles, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de MORTAGNE AU PERCHE, Route d'Alençon 61400 SAINT LANGIS LES MORTAGNE ;

Et que, ainsi qu'il est ci-dessus analysé dans l'effet relatif, l'immeuble vendu a été :

1°) pour une partie (la parcelle cadastrée section E n° 54), acquis par lui, moyennant le prix de UN EURO (1,00 €), suivant acte du 15 avril 2002,

2°) pour le surplus, acquis par lui, avec d'autres immeubles, moyennant le prix de CENT VINGT ET UN MILLE NEUF CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES (121.959,21 €), suivant jugement du 13 juillet 2002 confirmé par arrêt de la cour d'appel du 5 mars 2002, ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Toutefois, le vendeur déclare être exonéré de taxation de toute plus-value, les biens vendus constituant à ce jour sa résidence principale, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-1° 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.

102-4 - ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte, il est précisé que tous les frais, droits et honoraires seront supportés par l'acquéreur et qu'il résulte de cet acte qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix.

102-5 - CALCUL DES DROITS

Néant

102-6 - ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur neuf pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

200 - ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

201 - FAITS ET ACTES ANTERIEURS

202 - NATURE DE L'ACTE

203 - SUR LES PERSONNES

204 - SUR LE BIEN

205 - CONFORMITE DU MATERIEL

206 - CONTROLE DES STRUCTURES

201 - FAITS ET ACTES ANTERIEURS

201-1 - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Aux termes d'une promesse de vente sous seing privé en date à BELLAVILLIERS, du 17 juin 2013, acceptée par la SAFER de Basse-Normandie, le 1er juillet 2013 enregistrée à la recette des impôts de CAEN NORD, le 2 juillet 2013, bordereau n° 2013/1713, Case n° 9, le vendeur s'est obligé de vendre à la SAFER, le bien objet de la présente vente, avec d'autres biens immobiliers ; avec faculté pour la SAFER en conformité des dispositions de l'article L.141-1 du Code rural, tel que modifié par la loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999 de se substituer une ou plusieurs personnes physiques ou morales pour acquérir tout ou partie des biens objets de ladite promesse de vente.

Dans cette promesse de vente, il a été prévu qu'en cas de substitution, celle-ci se réaliserait aux conditions imposées par la SAFER au substitué dans la convention

de substitution ou à défaut dans l'acte authentique de vente.

201-2 - LEVEE D'OPTION

SUBSTITUTION AVANT LEVEE D'OPTION PAR LA SAFER

Aux termes d'un courrier recommandé avec accusé de réception de la SAFER de BASSE NORMANDIE en date du 9 août 2013, demeuré ci-joint et annexé aux présentes, en conformité d'une part avec les dispositions de l'article L 141-1 du Code Rural, tel que modifié par la loi d'orientation agricole, et de l'article 1028-ter II du CGI, et d'autre part avec les stipulations de la promesse de vente ci-dessus relatée, la SAFER s'est substituée, pour la partie des biens sus-désignée, M. Yann QUEVERT et Melle Fleur HEUET, agissant pour le compte du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE FLY en cours de constitution, ci-dessus identifié au paragraphe 101-2 « Nouveau titulaire acquéreur, pour l'acquisition des biens objet des présentes et ci-après désignés au paragraphe 101-4 « Identification du bien ».

LEVEE D'OPTION PAR LE SUBSTITUE

M. Yann QUEVERT et Melle Fleur HEUET, agissant pour le compte du GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE FLY, ci-dessus identifiés au paragraphe 101-2 « Nouveau titulaire acquéreur » a par lettre recommandée avec accusé de réception de la SAFER de BASSE NORMANDIE en date du 9 août 2013 (en vertu des pouvoirs à elle conférés par le substitué) déclaré lever l'option à leur profit, dans les termes et conditions de la promesse de vente sus énoncée, manifestant leur intention d'acquérir les biens objets des présentes, ci-après désignés au paragraphe 101-4 « Identification du bien ».

202 - NATURE DE L'ACTE

Le présent acte authentique constate la vente, par le VENDEUR qui s'oblige à toutes les garanties ordinaires et de droit à l'acquéreur qui l'accepte, des biens ci-dessus identifiés au paragraphe 101-4 tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits actifs y attachés sans exception ni réserve.

Il constate l'intervention de la SAFER, celle-ci s'inscrivant dans le cadre de l'application de l'article L.141-1 du Code rural, les motivations de l'opération étant définies au paragraphe 205 du présent acte.

En conséquence, elle impose le respect d'un cahier des charges accepté par l'acquéreur au paragraphe 205-1, et apporte les garanties prévues au paragraphe 204-12.

Cette intervention vaut renonciation à son droit de préemption.

203 - SUR LES PERSONNES

203-1 PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne "LE VENDEUR" :

- Mademoiselle Catherine HUME-BOUROTTE est représentée par M. Even LE MOING, son époux sus-nommé, ici présent et acceptant, agissant en sa qualité de tuteur, avec l'autorisation du juge des tutelles, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

- Monsieur Even LE MOING, conjoint du vendeur, est présent.

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

- La GFA "GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE FLY", représentée par: Monsieur Yann Jean-Luc Gilles QUEVERT, cavalier soigneur, demeurant à SAINT HILAIRE LE CHATEL (61400), lieudit La Motte, né à CHARENTON LE PONT (94220), le 10 août 1981, célibataire.

Et Mademoiselle Fleur Lise Guilhemine Marie HEUET, comédienne et assistante de communication, demeurant à SAINT HILAIRE LE CHATEL (61400), lieudit La Motte, née à PARIS 14ème arr. (75014), le 06 mai 1984, célibataire

Ayant conclu ensemble un pacte civil de solidarité ayant fait l'objet d'une déclaration conjointe au greffe du tribunal d'instance d'ALENCON, le 20 juin 2012.

ici présents, agissant en qualité de co-gérants, seuls et uniques associés, ainsi qu'il résulte des statuts dont une copie et un extrait Kbis ont été représentés au Notaire associé soussigné.

3) En ce qui concerne les autres interventions :

La société "SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL DE BASSE NORMANDIE", est représentée par Monsieur Serge CORNUEL, domicilié à CAEN (14000), 2 rue Roquemonta, en vertu :

a) des pouvoirs conférés par le Conseil d'administration de cette société à Monsieur Stéphane HAMON, directeur général de ladite société, aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 5 mars 2008 avec faculté de se substituer tous mandataires qu'il jugera utile.

b) de la délégation desdits pouvoirs en date du 13 Août 2013 à Monsieur CORNUEL par M. Stéphane HAMON sus-nommé, qui en avait l'autorisation aux termes notamment de la délibération du conseil d'administration du 5 mars 2008, sus-énoncée.

Des extraits, l'un des délibérations du conseil d'administration, et l'autre, de la délégation sus-relatées, sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

Monsieur CORNUEL est présent.

204 - SUR LES BIENS

204-1 ORIGINE DE PROPRIETE

1 - La parcelle cadastrée section E n° 54

1ent - Du chef de Mme LE MOING Catherine

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent en propre à Mme LE MOING Catherine, venderesse aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite pour son compte personnel de :

La Commune de BELLAVILLIERS sise dans le Département de l'Orne, identifiée sous le numéro SIRET 216 10037000016

Suivant acte reçu par maître Daniel ALFORET, Notaire associé à MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 15 avril 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN EURO (1,00 €), payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage et notamment que lesdits biens étaient libres de toute inscription.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 3 juin 2003 volume 3003 P numéro 1429.

Aucun état hypothécaire sur formalité n'a été délivré.

2ent - Du chef de la Commune de BELLAVILLIERS

Ladite parcelle appartenait à la Commune de BELLAVILLIERS pour en avoir eu la propriété paisible, continue et non équivoque pendant plus de trente ans.

II - Le surplus

1ent - Du chef de Mme LE MOING Catherine

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent en propre à Mme LE MOING Catherine, venderesse aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite pour son compte personnel de :

De Madame Madeleine Yvonne DAIGNEAU, agricultrice, veuve de Monsieur William Armand André DUTEIL, demeurant à CORBON (61400), lieudit La Vove.

Née à APPENAI SOUS BELLEME (61130), Lez 31 juillet 1932

Et Madame Anne-Marie Madeleine Nadine DUTEIL, clerc de notaire négociatrice, épouse de Monsieur Philippe Raoul Raymond TROUILLET, demeurant à SAINT MARTIN DU VIEUX BELLEME (61130, lieudit "La Verderie".

Née à NOGENT LE ROTROU (28400), le 9 juin 1960.

Suivant compromis de vente sous seing privé suivi d'un acte reçu par Maître Régis BERNARD, Notaire à MAMERS (Sarthe), le 4 mai 2000, signé par l'ensemble des parties à l'exception de Mme DUTEIL née DAIGNEAU Madeleine.

Ladite vente a été jugée parfaite aux termes d'un jugement rendu par le tribunal de Grande instance d'ALENCON le 13 juillet 2000, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de CAEN en date du 5 mars 2002,

Cette acquisition a eu lieu avec d'autres immeubles moyennant le prix principal de HUIT CENT MILLE FRANCS (800.000,00 F) soit CENT VINGT ET UN MILLE NEUF CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES (121.959,21 €), payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage et il a notamment été déclaré que les biens dont il s'agit étaient grevés des inscriptions suivantes

- inscription d'hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 21 décembre 1966 volume 39 n° 72 au profit de Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de l'Orne, pour une durée de 35 ans, suivant acte reçu par Me BERNARD notaire à MAMERS le 5 décembre 1966 pour un montant de (50.000 F), avec effet jusqu'au 21 décembre 2001,

- inscription d'hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 21 décembre 1966 volume 39 n° 73 Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de l'Orne, pour une durée de 35 ans, suivant acte reçu par Me BERNARD notaire à MAMERS le 5 décembre 1966 pour un montant de (70.000F), avec effet jusqu'au 21 décembre 2001,

- inscription de commandement valant saisie prise au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 2 octobre 1999 volume 99 G n° 30 au profit de Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Normand, suivant acte reçu par Me LESSARD huissier à L'AIGLE le 5 octobre 1999 et après sommation en date du 14 octobre 1999.

- inscription d'hypothèque légale prise au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 6 septembre 1996 volume 96V n° 1032 bis, avec effet jusqu'au 30 août 2006 au profit de la MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE ORNE SARTHE pour un montant de 87.465.18 F en principal et accessoires, avec effet jusqu'au 30 août 2006.

- inscription d'hypothèque légale prise au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 9 février 1998 volume 98V n° 153, avec effet jusqu'au 3 février 2008, au profit de la MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE ORNE SARTHE, pour un montant de 36.803 F en principal et accessoires, avec effet jusqu'au 30 février 2008.

- inscription d'hypothèque judiciaire définitive prise au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 22 avril 1998 volume 98V n° 416 au profit de la SCI DU MANOIR DE LA VOVE pour un montant de 117.196.96 F en principal et accessoires.

- Et inscription d'hypothèque légale prise au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 17 septembre 1993 volume 93V n° 1000 au profit du Trésor Public de MORTAGNE AU PERCHE, pour un montant de 55.162.34 F avec effet jusqu'au 17 septembre 2003.

Lesquelles inscriptions ont fait l'objet de mainlevées aux termes dudit acte reçu par Me BERNARD, à l'exception de l'inscription d'hypothèque judiciaire prise au profit de la SCI DU MANOIR DE LA VOVE, laquelle a été renouvelée par Me BLANCHET, Avocat à MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 9 avril 2008, et publié au Service de la Publicité Foncière de MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 10 avril 2008 volume 2008 V numéro 372. La mainlevée de ladite inscription a été donnée aux termes des présentes.

Ledit jugement a été publié par Me GEIZ avocat au barreau d'Alençon, le 16 octobre 2002 au service de la publicité foncière de MORTAGNE AU PERCHE

(61400), le 17 octobre 2002 volume 2002 P numéro 2974.

L'état délivré sur cette publication n'a été représenté au Notaire soussigné.

Une attestation rectificative dudit dépôt a été dressée par ledit Me GEISZ, le 7 novembre 2002, et publiée audit Service de la Publicité Foncière le 8 Novembre 2002 volume 2002 P n° 3210.

2^{ent} - Du chef des Consorts DUTEIL

Les biens et droits immobiliers sus-désignés appartenaient aux Consorts DUTEIL sus-nommés par suite des faits et actes ci-après relatés :

1^{er} Acquisition par la communauté DUTEIL-DAIGNEAU

L'immeuble présentement vendu dépendait originairement de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame William DUTEIL-DAIGNEAU pour avoir été acquis au cours et pour le compte de ladite communauté, savoir:

De Monsieur Léopold Eugène Louis VALLON, cultivateur, et Madame Henriette Lucienne RENARD, son épouse, demeurant à BELLAVILLIERS "La Bageolière", nés le mari à BELLAVILLIERS le 10 décembre 1902, la femme à PARIS (75014) le 14 juin 1911.

Aux termes d'un acte reçu par Me Michel BERNARD alors notaire à MAMERS le 14 septembre 1965.

Moyennant le prix principal de CENT QUARANTE MILLE FRANCS (140.000 F) payé comptant aux termes dudit acte qui en porte quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 23 octobre 1965 volume 4521 n° 19.

2^{er} Décès de Monsieur William Armand André DUTEIL

Monsieur William Armand André DUTEIL, cultivateur, époux de Madame Madeleine Yvonne DAIGNEAU, demeurant à CORBON (61400) au lieu dit La Vove, né à APPENAI SOUS BELLEME (61130) le 5 juin 1921, marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Me VERDIER notaire à REMALARD le 23 mai 1959 préalable à leur union, décédé à CORBON en son domicile le 2 octobre 1974,

Laisant pour recueillir sa succession

- Madame Madeleine DAIGNEAU, son épouse survivante.

Commune en biens ainsi qu'il est dit ci-dessus,

Donataire aux termes d'un acte reçu par Me MARAIS notaire à BELLEME le 15 novembre 1972 et ayant opté pour l'exécution de cette donation en usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles dépendant de la succession du défunt aux termes d'un acte reçu par Me MARAIS notaire à BELLEME le 20 octobre 1980.

- Madame Anne-Marie DUTEIL, épouse TROUILLET

Héritière de la totalité de la succession, sauf les droits du conjoint survivant, issue de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées aux termes d'un intitulé d'inventaire dressé par Me MARAIS notaire à BELLEME le 31 janvier 1975.

Une attestation de propriété a été établie après ce décès par Me Michel BERNARD, alors notaire à MAMERS, le 2 décembre 1975, dont une expédition a

été publié au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 8 décembre 1975 volume 5339 n° 30.

204-2- URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré le 20 août 2013, sous le numéro Cua 061 037 13P0002 au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme dont copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption du locataire - La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption institué en faveur des locataires d'habitation par l'article 15-II alinéa premier de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi numéro 2006-685 du 13 juin 2006, l'immeuble objet des présentes étant vendu libre de toute location.

Droit de préférence des propriétaires de terrains boisés - Le présent acte ne donne pas ouverture au droit de préférence institué par l'article L.331-19 et suivants du Code forestier au profit des propriétaires d'une parcelle boisée contiguë à une autre parcelle boisée, classée au cadastre en nature de bois et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, en cas de vente de cette parcelle et de cession de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à celle-ci. effet, la présente cession entre dans les prévisions d'exclusion de ce droit de préférence figurant au 8° de l'article L.331-21 du même code, comme intervenant sur une propriété comportant un terrain classé au cadastre en nature de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble vendu comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont l'original demeurera également ci-annexé.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans

ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques naturels, miniers et technologiques	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E.)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d'électricité	3 ans
Etat de l'installation d'assainissement non collectif	3 ans

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949. Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 7 juin 2013 par M. Gaëtan DEVAUX de la SARL DEVAUX dont le siège est à ECQUEVILLY (78920) 3 rue des Vignes, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé, avec la conclusion suivante :

"Classement des unités de diagnostic

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	0	0	0	0	0	0
	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

(...)

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur".

Ce constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb dans l'immeuble objet des présentes. En conséquence le vendeur ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'acquéreur, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter l'immeuble objet des présentes, du fait de la présence éventuelle de plomb dans celui-ci.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le vendeur a produit un état précisant l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état est demeuré ci-annexé, avec la conclusion suivante :

"Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante".

Il est ici précisé que cet état a été établi le 7 juin 2013 (suite à visite du 7 juin 2013), par M. Gaëtan DEVAUX de la SARL DEVAUX sus-nommée, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article

L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 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, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Termites - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etat de l'installation intérieure de gaz - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz. En conséquence, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Risques naturels, miniers et technologiques - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, 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 mais qu'il est toutefois situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de l'Orne le 26 avril 2011 sous le numéro 2360-11-0146.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, le 20 août 2013, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état et de la carte de sismicité, il résulte ce qui suit :

Les biens et droits immobiliers objets des présentes sont situés en zone faible de sismicité.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une

indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 21 février 2011, par M. Pierre DEVAUX de la SARL DEVAUX sus-nommée, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé.

En outre, l'acquéreur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis moins de quinze ans et n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Le vendeur a néanmoins produit un état de cette installation intérieure d'électricité en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.

Il est ici précisé que cet état a été établi, le 21 février 2011, par M. Pierre DEVAUX de la SARL DEVAUX sus-nommée, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants :

"L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie."

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est pas situé dans une commune dotée d'un réseau d'assainissement collectif au sens de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique mais qu'il est néanmoins desservi par une installation d'assainissement individuel, savoir : fosse toutes eaux avec bac à graisses et filtre à sable vertical drainé.

Cette installation a été faite au cours de l'année 2003 ;

Le service communal d'assainissement non collectif a effectué le 23 avril 2013 un contrôle technique sur cette installation dont copie du rapport en date du 24 avril 2013 est demeurée ci-annexée, avec la conclusion suivante :

*"Évaluation de la non-conformité, liste des travaux à réaliser et délais
Filtre complète et opérationnelle.*

Travaux à réaliser : une ventilation secondaire remontant 40 cm au-dessus du faîtage de la maison devra être mise en place en sortie de fosse toutes eaux et devra être munie d'un extracteur statique ou éolien.

Délai pour réalisation des travaux : Travaux dans un délai de 1 an si vente.

Recommandations sur l'accessibilité, l'entretien ou la nécessité de faire des modifications

La filière d'assainissement semble complète et fonctionner correctement.

Une ventilation secondaire remontant 40 cm au-dessus du faîtage de la maison devra être mise en place en sortie de fosse toutes eaux et devra être munie d'un extracteur statique ou éolien.

Avis du SPANC

Conforme avec réserve - 6 ans "

L'acquéreur reconnaît avoir reçu toutes les informations nécessaires à la localisation de cette installation, faisant son affaire personnelle de cette situation et déchargeant le vendeur de toute responsabilité à cet égard.

De ce document, il résulte que l'installation d'assainissement non collectif est conforme avec réserves.

En conséquence et en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après la signature de l'acte de vente.

L'acquéreur, parfaitement informé de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'assainissement et les eaux usées, déclare vouloir faire son affaire personnelle des conséquences éventuelles de cette situation, décharger le vendeur de toute responsabilité à ce sujet et persister dans son intention de signer le présent acte authentique.

Subrogation - Le vendeur déclare subroger expressément l'acquéreur dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

Information de l'acquéreur - L'acquéreur déclare ici expressément avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront joints et annexés aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question.
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics.

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, ledit article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre ;

Et qu'en conséquence, l'acquéreur pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour

l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

Arrêté de péril - Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de péril au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux en exécution de l'article L.511-2 du même code.

Déclaration d'insalubrité - Le vendeur déclare que l'immeuble ne fait pas l'objet d'une déclaration d'insalubrité au sens de l'article L.1331-25 du Code de la santé publique et n'avoir reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens de l'article L.1331-24 du même code.

Logement décent - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun engagement ni obligation de location, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sur les biens vendus, et l'acquéreur, quant à lui, ne pas vouloir les destiner à la location.

En conséquence, il déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Effluents - Le vendeur déclare qu'aucun effluent en provenance de l'exploitation agricole présentement vendue ne se déverse directement dans les eaux superficielles, souterraines ou dans la mer et que les épandages effectués l'ont été en conformité des dispositions visées au décret n° 96-540 du 12 juin 1996.

Si contrairement à ces affirmations il se révélait que de tels épandages aient été effectués, le vendeur demeurerait personnellement tenu de réparer les dommages éventuellement causés. L'acquéreur déclare connaître la législation en matière d'installation de stockage et des périodes d'interdiction d'épandage des effluents. Il déclare également être parfaitement informé des amendes prévues en cas de déversements ou d'épandage illégaux d'effluents agricoles.

A ce sujet le vendeur déclare qu'il n'y a aucun plan d'épandage sur l'exploitation sus-désignée.

Mérules et autres champignons - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'est pas contaminé par des champignons de type mérules ou autres. Le vendeur déclare expressément que l'immeuble objet de la présente vente n'a subi à sa connaissance aucun dégât des eaux, qui pourrait engendrer l'apparition de mérules.

Le notaire soussigné rappelle à l'acquéreur que seul un état parasitaire peut diagnostiquer l'existence de mères. A ce jour, celui-ci n'est pas obligatoire.

204-3 - SERVITUDES

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls. Cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare qu'à l'exception de ce qui est dit ci-dessous, 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.

A ce sujet, il est ici précisé que la parcelle cadastrée section E n° 48 présentement vendue est grevée d'une servitude de passage au profit des parcelles cadastrées section E n° 4 et 5, constituée aux termes d'un acte de vente par Mme LE MOING au profit de M. Yann QUEVERT reçu par M^e GERVAIS, Notaire associé à MORTAGNE AU PERCHE (61400), ce jour (le 20 août 2013), qui sera publié avant ou en même temps que les présentes au Service de la Publicité Foncière de MORTAGNE AU PERCHE, telle qu'elle est ci-après littéralement rapportée :

"Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant, propriété de l'acquéreur aux termes des présentes et ci-dessus plus amplement désigné, consiste en :

Diverses parcelles de terre situées à BELLAVILLIERS (61360), lieudit La Bageollière, figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	E	4	Petites ballières	05 a 50 ca
	E	5	Grandes ballières	01 ha 57 a 45 ca
Contenance totale				01 ha 62 a 95 ca

Références de publicité foncière du fonds dominant : Acquisition aux termes des présentes.

Désignation du fonds servant - Le fonds servant, propriété du vendeur, consiste en :

Une parcelle de terre situé(e) à BELLAVILLIERS (61360), lieudit La Bageollière, cadastrée sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	E	48	Les avoueries	01 ha 58 a 90 ca
Contenance totale				01 ha 58 a 90 ca

Références de publicité foncière du fonds servant :

Acquisition aux termes du dépôt par M^e GEIZ avocat au barreau d'Alençon, le 16 octobre 2002 d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ALENCON, le 13 juillet 2002, confirmé par un arrêt rendu par la Cour d'appel de CAEN le 5 mars 2003, publié au service de la publicité foncière de MORTAGNE AU

PERCHE (61400), le 17 octobre 2002 volume 2002 P numéro 2974
- Attestation rectificative dressée par ledit Me GEISZ, le 7 novembre 2002,
publiée audit Service de la Publicité Foncière le 8 Novembre 2002 volume 2002 P n°
3210.

SERVITUDE DE PASSAGE

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qu'il accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.

Le droit de passage s'exercera sur une bande de terrain de cinq mètres de largeur, son emprise figurant sous teinte bleue sur le plan ci-annexé approuvé par les parties.

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, avec tout véhicule ou à pied avec ou sans animaux, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses invités, employés, visiteurs et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Le passage est en nature de pré, il devra être libre à toute heure, aucun véhicule ne pouvant y stationner.

Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection totale ou partielle seront à la charge du propriétaire du fonds dominant, en sa totalité.

Il est précisé que la présente constitution de servitude constitue une condition essentielle de la présente vente, dont le coût se trouve inclus dans le prix ci-après stipulé."

204-4 - SITUATION HYPOTHECAIRE

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu. Ce sujet, il est ici précisé que le service de la publicité foncière a délivré à la date du 10 juillet 2013, un état révélant l'existence sur l'immeuble vendu de l'inscription ci-après d'hypothèque judiciaire publiée au service de la publicité foncière de MORTAGNE AU PERCHE le 22 avril 1998 volume 1998 V numéro 416, régularisée le 28 avril 1998 volume 1998 V numéro 431 et renouvelée par Me BLANCHET, avocat à MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 10 avril 2008 volume 2008 V numéro 372, au profit de la SCI DU MANOIR DE LA VOVE, pour sûreté de la somme totale de 17.866,56€. Suite, le créancier inscrit a accepté de donner mainlevée partielle sans paiement des inscriptions à son profit, ainsi qu'il résulte d'une procuration de Me BLANCHET, sus-nommé, en date à MORTAGNE AU PERCHE du 19 août 2013 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Il est ici précisé, que ladite mainlevée a été régularisée ce jour par Maître Gaëlle GERVAIS notaire associé soussigné.

204-6 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ET CONTRATS

L'acquéreur déclare être parfaitement informé des dispositions réglementaires, communautaires, nationales, départementales ou autres, relatives au transfert des contrats ou engagements et accomplir conjointement avec le vendeur toutes les formalités nécessaires.

205 - CONDITIONS SPECIALES DE RETROCESSION PAR LA SAFER en cas de substitution

Les textes qui régissent la SAFER et qui sont ci-après rappelés précisent les conditions d'attributions.

(art L.141-1 du Code rural) "Des SAFER peuvent être constituées pour contribuer, en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2.

Elles ont pour mission d'améliorer les structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers, par l'accroissement de la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, par la mise en valeur des sols et éventuellement par l'aménagement et le remaniement parcellaire. Elles peuvent concourir à la préservation de l'environnement. Elles assurent la transparence du marché foncier rural..."

(Art L.111-2 du Code rural) "... la politique d'aménagement rural devra notamment :

- 1°) Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier ;
- 2°) Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales ;
- 3°) Maintenir et développer la production agricole et forestière tout en intégrant les fonctions environnementales et sociales de ces activités et en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles ;
- 4°) Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural ;
- 5°) Prendre en compte les besoins en matière d'emploi ;
- 6°) Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique.
- 7°) Permettre le maintien et l'adaptation des services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement.

(Art R.141-1 du Code rural)

I - En application des articles L.141-1 à L.141-5, les SAFER peuvent, notamment :

- 1°) Procéder à l'attribution, par cession ou par substitution, des biens visés à l'article L.141-1-II, au bénéfice, soit de propriétaires ou d'exploitants dont les propriétés ou les exploitations sont mal adaptées à une mise en valeur rationnelle, soit d'agriculteurs qu'elles installent ou maintiennent, soit de personnes qui

s'engagent à les louer dans les conditions déterminées à l'article R.142-2, ou dont le projet satisfait les objectifs de l'article L.111-2 ou ceux de la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations au sens de l'article L.141-3, soit des personnes physiques ou morales qui concourent à la protection de l'environnement et à la mise en valeur du patrimoine et des paysages.

LA SAFER déclare que la présente cession est faite au titre de l'article L. 141-1 du Code Rural aux motifs suivants :

Première installation de M Yann QUEVERT

CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges est applicable dès la signature du présent acte authentique et pendant un délai de 10 ans.

205-1 MOTIF DE RETROCESSION

La SAFER a opéré un choix d'attribution conformément aux stipulations de l'article R 142-1 du Code Rural, choix motivé de la manière suivante :

Première installation de M Yann QUEVERT

205-2 OBJECTIFS DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION

La SAFER déclare que la présente cession est faite au titre de l'article L 141-1 du Code Rural et que la destination du bien correspond aux dispositions dudit article. En ce sens, il est précisé que la cession vise à améliorer une structure foncière, par l'installation d'un exploitant agricole et/ou forestier

Cette déclaration est confortée par le motif de rétrocession figurant le cas échéant à l'acte au numéro 205-1.

L'acquéreur dont le projet personnel correspond à ces objectifs s'engage à maintenir la destination agricole ou forestière du bien ainsi définie et, pour en garantir la pérennité, souscrit aux engagements et modalités ci-après.

205-3 CAHIER DES CHARGES

En cas d'inexécution des conditions spéciales ci après, il est expressément convenu que la présente vente fera l'objet de la mise en œuvre de la procédure de délaissement prévue au paragraphe 205-6-2

L'acquéreur agréé par la SAFER sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il y engage en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci après.

Pendant le délai fixé aux présentes et à compter de la date de régularisation par acte authentique et sauf dispense particulière accordée expressément par « la SAFER » selon les modalités définies au paragraphe 205-5 et suivants, « l'acquéreur » ou ses ayants cause devra :

1°/ Respecter le motif de rétrocession visé, le cas échéant, au numéro 205-1.

2°/ Conserver au « bien vendu » une destination conforme à l'article L 141-1 du Code Rural, telle que décrite au paragraphe 205-2 ci-dessus.

3°/ Ne pas aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, ni échanger, ni vendre « le bien vendu » et/ou tout ou partie des parts de la Société qui est, ou deviendrait, propriétaire de ce bien.

4°/ Ne pas morceler ou lotir « le bien acquis ».

5°/ L'ensemble du « bien vendu » sera loué à un agriculteur agréé par « la SAFER » et les Commissaires du Gouvernement par bail rural, bail cessible ou par Convention de Mise à Disposition (CMD) visés à l'article L 142-6 du Code Rural. L'acquéreur s'oblige à justifier à « la SAFER », à première demande de celle-ci, de la régularisation de ce bail. Le locataire retenu pour l'ensemble du bien vendu est la personne expressément visée au sein du motif de rétrocession au numéro 203-1.

Au cas où, avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, le bail viendrait à cesser, toute prise en location du « bien vendu » par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants ou ascendants du locataire, devra être soumise à l'agrément préalable de « la SAFER » dans les conditions prévues à l'article 203-5 ci-après.

6°/ Ne pas mettre le bien acquis à la disposition d'une société sans en avertir par écrit la SAFER, dès lors qu'il est lui-même associé majoritaire de ladite société. Dans le cas contraire ou en cas d'apport « du bien vendu » à une société, il devra préalablement recueillir l'agrément express de la SAFER.

7°/ Ne pas consentir de mandat de vente ou de recherche de preneur, sous quelque forme que ce soit, à une autre personne - physique ou morale - que la SAFER, au sujet « du bien vendu », sans l'accord préalable écrit de la SAFER.

Au cas où le « bien acquis » serait actuellement loué ou occupé, « l'acquéreur » devra faire toute diligence pour obtenir la libération des lieux et en prendre possession lors de la date prévue au contrat de vente de prise de possession réelle.

205-4 DECES DE L'ACQUEREUR

En cas de décès de l'acquéreur personne physique ou en cas de liquidation de la société personne morale, en cours de délai relatif aux engagements pris, les héritiers ou ayants droit restent redevables des mêmes charges et obligations imposées à l'acquéreur par les présentes et sous les mêmes sanctions.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

Dans l'hypothèse où les héritiers ou ayants droit auraient la volonté de ne pas poursuivre personnellement la mise en valeur du bien, toute décision concernant la propriété et la jouissance dudit bien devra recueillir l'agrément préalable de la SAFER.

205-5 DEMANDES DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES

Au cas où, avant l'expiration du délai prévu aux présentes, « l'acquéreur » ou ses ayants cause désire obtenir une dérogation aux obligations particulières prévues à cet article, il devra adresser à « la SAFER » une lettre recommandée avec accusé de réception, sollicitant l'autorisation nécessaire et précisant la nature de l'opération

envisagée, ses conditions, charges et modalités, la désignation du bien en cause, l'identité, l'adresse et la situation de famille et professionnelle du co contractant pressenti. Cette lettre recommandée 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.

A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, « la SAFER » sera réputée donner son agrément.

En cas d'agrément donné par « la SAFER », le cessionnaire sera tenu de remplir toutes les charges imposées à « l'acquéreur » par les présentes et sous les mêmes sanctions.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

205-6 SANCTIONS EN CAS DE NON RESPECT DES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES

Le non respect des clauses du cahier des charges constitue un manquement aux engagements contractuels que les parties conviennent de constater et sanctionner selon les modalités suivantes :

205-6-1 - CONSTAT DE MANQUEMENT - MISE EN DEMEURE

Pendant la durée d'application du cahier des charges, « l'acquéreur » est tenu de respecter les engagements souscrits au paragraphe 205-3. Tout manquement à l'un des engagements souscrit relevé par la SAFER sera constaté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à « l'acquéreur ».

Le courrier sus évoqué précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER mettra en application la sanction contractuellement convenue suivante : le délaissement instauré par l'article L 141-1 III du code rural et défini aux paragraphes 205-6-2 et suivants.

Le même courrier précisera les date, heure et conditions dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. « L'acquéreur » s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

205-6-2 PROCEDURE DE DELAISSEMENT

A défaut d'exécution des engagements énoncés dans le cahier des charges, après mise en demeure par la SAFER, par lettre recommandée avec accusé de réception conformément aux paragraphes 205-6-1 du présent acte, s'opposant à la modification intervenue et intimant le respect des engagements initiaux, il est expressément convenu que la SAFER pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instauré par l'article L 141-1 III du code rural.

205-6-3 DETERMINATION DE L'INDEMNITE

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER à « l'acquéreur » comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

- ⇒ prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,
- ⇒ augmenté des impenses utiles faites par « l'acquéreur » à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- ⇒ et diminué, à savoir :
 - de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, « l'acquéreur » ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,
 - de tous frais engagés par la SAFER en raison de la non exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,
 - des sommes éventuellement versées par la SAFER à la place de « l'acquéreur » ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite à la SAFER à « l'acquéreur » ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du code rural, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

205-7 DROIT DE PREFERENCE EN CAS D'ALIENATION A TITRE ONEREUX

205-7-1 : Si, avant l'expiration du délai prévu aux présentes et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des dispositions du paragraphe 205-5 et suivants, une aliénation à titre onéreux intervient, 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 communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. 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 la 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.

205-7-2 : Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal de Grande Instance ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le tribunal.

205-7-3 : Si le cédant n'accepte pas la décision du tribunal, il pourra renoncer à la vente. Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et la SAFER ; dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal.

206 - CONTROLE DES STRUCTURES

206-1 : Déclaration préalable

En vertu des textes qui régissent les cessions d'immeubles opérées par une SAFER, une simple déclaration préalable est nécessaire (article L 331-2 du Code Rural) sans qu'il soit besoin d'obtenir une autorisation d'exploiter.

La SAFER reconnaît avoir régulièrement effectué cette déclaration.

300 - ELEMENTS GENERAUX

301 - SOLIDARITE

Il est expressément stipulé que toutes les obligations pouvant résulter pour l'acquéreur, du présent contrat, notamment en matière de paiement du prix, engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.

302 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- la SAFER, en ses bureaux, à son siège administratif.
- le vendeur, à l'adresse postale suivante : 33 rue du Commandant René MOUCHOTTE - 75014 PARIS.
- l'acquéreur, à l'adresse du bien présentement vendu, soit : BELLAVILLIERS (61360), lieudit La Sageollière.

303 - CONDITIONS GENERALES

303-1 - Charges diverses

Outre les conditions spécifiques prévues aux paragraphes 204 et 205 ci-dessus, l'acquéreur devra :

- 1) Prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes ses aisances et dépendances, tous droits et tous immeubles par destination pouvant y être rattachés, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, et

notamment pour raison de mitoyenneté, communauté, mauvais état du sol, et, s'il en existe, des constructions, vices même cachés, erreurs dans la désignation ou dans la superficie indiquée, la différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

2) Souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever "le bien vendu", sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

3) Acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance et le cas échéant, les impôts, taxes foncières et charges de toute nature grevant ou pouvant grever le bien vendu.

4) Faire son affaire personnelle, s'il y a lieu, de tous abonnements et traités qui pourraient exister pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité et faire opérer les mutations à son nom dans le plus bref délai.

5) S'assurer à son gré et à ses frais et maintenir constamment assuré les biens vendus, tant que dureront les engagements pris envers le vendeur. Le vendeur, quant à lui, résilie à ses frais les polices en cours à compter de ce jour.

6) Dans le cas où le bien vendu serait loué ou occupé, faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de la situation énoncée au paragraphe 101-9.

7) Enfin, payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment ceux d'une copie des présentes pour le vendeur, ainsi que les frais de géomètre.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

1.- Obligations du vendeur

Travaux de construction - Bien que la construction de l'immeuble vendu soit achevée depuis plus de dix ans, divers travaux soumis à garantie décennale ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :

* aménagement d'une grange en maison d'habitation désignée sous le numéro I dans le paragraphe désignation ci-dessus visée.

Ladite opération a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de BELLAVILLIERS (Orne), sous le numéro PC 06103702C0023 en date du 10 octobre 2002.

- d'un permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de BELLAVILLIERS (Orne) en date du 21 décembre 2004 sous le numéro PC6103702C0023 1 concernant l'aménagement d'un garage et la création d'un préau.

Il est ici précisé que lesdits travaux ont fait l'objet :

- d'une déclaration d'ouverture de chantier délivrée par Monsieur le Maire de

BELLAVILLIERS (Orne), en date du 16 septembre 2004;

- d'une déclaration d'achèvement des travaux contenant certificat de conformité.

Lesdits documents (dont copie sont demeurées ci-jointes et annexées aux présentes), ont été remis à l'instant même par le vendeur à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas d'autres documents à remettre à l'acquéreur et qu'il a emménagé dans la grande maison d'habitation en juin 2006.

Assurance responsabilité :

Le vendeur déclare qu'aucune assurance responsabilité n'a été souscrite.

Garanties et responsabilités : l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue;;
- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR de son côté reconnaît avoir été informé que l'obligation d'assurance incombe à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, il déclare ici ne pas avoir satisfait à l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages en tant que propriétaire ni à l'obligation de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité décennale en tant que "constructeur non réalisateur".

VENDEUR et ACQUIREUR reconnaissent avoir reçu toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Plus particulièrement, l'ACQUIREUR reconnaît avoir été informé que son éventuel recours contre le vendeur dépendra de la solvabilité de ce dernier au moment où il intentera son action.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 - Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 - Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le VENDEUR ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'ACQUIREUR.

Par conséquent, le vendeur déclare :

- qu'aucune assurance contre les dommages pouvant survenir à l'immeuble du fait des travaux effectués sur ledit immeuble par le vendeur, n'a été souscrite;

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le VENDEUR déclare que les entreprises sont les suivantes :

- entreprise GUILLET SA, située à LE PIN LA GARENNE (61400) 12 rue des Moulins, pour les travaux de maçonnerie, et de charpente,

- entreprise de Monsieur Serge CHARTIER, domicilié à APPENAI SOUS BELLEME (61130) Route de Bellême, le Clos des Perles, pour les travaux de maçonnerie et couverture,

- entreprise de Monsieur Didier LEDRU, située à SAINT MARTIN DU

VIEUX BELLEME (Orne) Mont Poirier, pour les travaux d'électricité,

- entreprise de Monsieur Bruno BEUZELIN SARL, située à SAINT LANGIS LES MORTAGNE (61400) 58 bis, Faubourg St Eloi, pour les travaux de chauffage,

- entreprise de Monsieur Raoul PASQUIER, domicilié à CETON (Orne) L'Aître, pour les travaux de réfection du sol,

- entreprise MADP située à COULIMER (Orne) pour les travaux de menuiserie,

- entreprise de Monsieur Christian CHALINE, domicilié à PERVENCHERES (61360) La Coipellière, pour les travaux d'huissierie,

- entreprise de Menuiserie Traditionnelle du Perche Ornaïs (MTPO) située à BELLEME (61130) ZI rue des Cytises BP 7, qui n'existe plus à ce jour pour les travaux de menuiserie et d'huissierie.

- entreprise MARTIN SARL située à MAMERS (72) Les Grosses bourses pour les travaux de terrassement,

Le vendeur s'engage à fournir à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter des présentes, l'attestation d'assurance civile décennale de chaque entrepreneur (à l'exception de la société MTPO ci-dessus visée).

Le vendeur déclare avoir remis à l'instant même à l'acquéreur toutes les factures afférentes aux travaux ci-dessus visés.

Observation étant ici faite, que la deuxième maison d'habitation ci-dessus désignée dans le paragraphe "DESIGNATION" n'a fait l'objet que de travaux d'aménagements intérieurs qui n'ont pas nécessité d'autorisation administrative particulière, ainsi déclaré par le vendeur.

Rappel des textes :

Assurances de responsabilité obligatoire

Art. L.241-1 (L. n. 78-12.4 janvier 1978, art. 12 et 14) -

"Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

"A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

"Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Art. L.241-2 (L. n. 78-12.4 janvier 1978, art. 12 et 14) -

"Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux "de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par "une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux "articles 1792 et 1792-2 du Code Civil et résultant de son fait.

"Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en "vue de la vente.

Assurances de dommages obligatoires

Art. L.242-1 (L. n. 78-12. 4 janvier 1978. art. 12 et 14 : L. n. 85-5. 7 janvier 1981. art. 36) :

"Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de "propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire "de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire "avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des "propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de "toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de "réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables "les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et "importateurs, ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article "1792 du Code Civil.

"Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de "garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code Civil.

"Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires "lorsque :

"Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse "le contrat de louage d'ouvrage, conclu avec l'entrepreneur est résilié "pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

"Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse "l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

"Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions "fixées par l'article L.321-1 ou dispensé de cet agrément par application des dispositions de l'article L. 321-4 du présent code, même si "elle ne gère par les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 "ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au "présent article.

Art. L.243-2 (L. n. 78-12. 4 janvier 1978. art. 12 et 14) :

"Les personnes soumises aux obligations prévues par les "articles L.241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de "justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

"Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix "ans prévu à l'article 2270 du Code Civil a pour effet de transférer la "propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du "contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des "baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en "annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance.

Vices cachés - Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception de ce qui peut être dit ci-après sous le titre "Environnement - Santé publique".

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà

connaissance.

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

2.- Obligations de l'acquéreur

303-2 - Impôts et contributions

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

Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Il demeure également redevable légal de celle relative à l'année en cours.

Toutefois, en ce qui concerne le paiement de cette dernière, l'acquéreur déclare avoir remboursé aujourd'hui même en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au vendeur, qui le reconnaît, la fraction lui incombant dans cette imposition, calculée prorata temporis au vu du dernier avis d'imposition, soit la somme de :

1405.06 € X 109 jours / 365 jours = 419.60€

Ce règlement est considéré par les parties comme étant définitif quels que soient l'évolution et le montant du prochain avis d'imposition.

- 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.

Assurance-incendie - 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.

L'acquéreur donne ordre et mandat au vendeur, qui accepte, de résilier toutes les polices d'assurances concernant l'immeuble vendu, à compter de l'entrée en jouissance.

304 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Pour l'accomplissement de la formalité fusionnée, le présent acte sera publié par les soins du notaire soussigné, à tout bureau des hypothèques compétent, où seront en outre requis tous états utiles. Si, à l'occasion de ces formalités, il se révèle des inscriptions grevant le bien vendu, le vendeur sera tenu d'en rapporter mainlevée et radiation à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu au paragraphe 302 ci-dessus.

305 - DECLARATIONS GENERALES - TITRES

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Le vendeur déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

Etre placé sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs, ainsi qu'il a été indiqué en tête des présentes.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

Le représentant de la société "ACQUEREUR" déclare :

Que la société est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

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

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

DECLARATIONS GENERALES

Le vendeur déclare :

En ce qui concerne la conclusion des présentes :

Qu'il n'existe de son chef, aucun obstacle d'ordre légal, réglementaire ou contractuel à cette conclusion, par suite de cessation de paiement, redressement ou

liquidation judiciaire, action en nullité, dissolution anticipée de la société, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle de ses biens, ou pour tout autre motif.

En ce qui concerne les servitudes :

Qu'il n'existe à sa connaissance sur le bien vendu aucune servitude autre que celles pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux et de la loi, et que celles éventuellement relatées ci-dessus à la rubrique.

En ce qui concerne la situation hypothécaire :

Qu'elle est bien conforme aux indications données ci-dessus au paragraphe 204-4.

TITRES

Le vendeur ne sera tenu à la remise d'aucun titre de propriété, mais l'acquéreur est subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer, si bon lui semble et aux frais dudit acquéreur, tous extraits et expéditions d'actes qu'il appartiendra.

306 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs ou collaborateurs du notaire soussigné, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

307 - AFFIRMATION ET ATTESTATION

Affirmation de sincérité.

Le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les parties ont affirmé expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

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.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières,

comptables et fiscales.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant via le Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office à : cpd-adm@notaires.fr.

FIN DE LA DEUXIEME PARTIE

CLOTURE DU DOCUMENT HYPOTHECAIRE

308 - 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.

310 - CLOTURE DE L'ACTE

DONT ACTE, rédigé sur trente-huit pages.
La partie normalisée comprenant neuf pages.

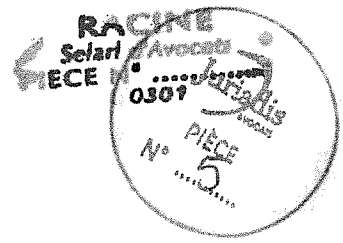
Fait et passé à MORTAGNE AU PERCHE,

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 de: E.LE MOING, Y.QUEVERT, S.CORNUEL et
G.GERVAIS notaire.



BAIL RURAL

Entre :

GFA FLY

&

YANN QUEVERT

YQ FLY

BAIL RURAL

Entre le GFA FLY & Monsieur Yann QUEVERT

Le 13 septembre 2013

BAIL RURAL

Entre les soussignés :

Le Groupement Foncier Agricole dénommé « GFA FLY », Société Civile, au capital de 1000 euros ayant son siège social à 5015 La Bageollière 61360 BELLAVILLIERS dont les statuts ont été établis aux termes d'un acte sous seing privé en date du 18 juillet 2013 immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'Alençon et identifié sous le n° SIREN 794 783 944, représenté par Monsieur Yann QUEVERT et Madame Fleur HEUET sont Cogérants,

Dénommé, ci-après « Le Bailleur »

Et :

Monsieur Yann QUEVERT, Entraînement d'équidés, immatriculé auprès de la Chambre d'Agriculture de l'Orne et identifié sous le n° SIREN 521 793 380

Dénommé, ci-après « Le Preneur »

lesquels ont constaté par acte sous seing privé la présente convention de bail rural, qu'ils viennent de conclure entre eux :

ARTICLE 1- FORME

Le présent bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux arrêtés préfectoraux en vigueur, ainsi qu'aux usages locaux et clauses et conditions ci-après exposés.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Sur la commune de Bellavilliers (61360), lieudit La Bageollière.

Des parcelles de terres agricoles cadastrées sous les références ci-après :

BAIL RURAL

Entre le GFA FLY & Monsieur Yann QUEVERT

Le 13 septembre 2013

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
E	1	Le Clos	50 a 40 ca
E	2	La Ballière	01 ha 53 a 50 ca
E	3	L'herbage	01 ha 94 a 80 ca
E	6	Grandes Ballières	01 ha 54 a 85 ca
E	7	La Bageollière	45 a 40 ca
E	8	La Bageollière	26 a 50 ca
E	9	La Bageollière	05 a 70 ca
E	10	La Bageollière	05 a 00 ca
E	48	Les Avesries	01 ha 58 a 90 ca
E	54	La Bageollière	24 a 84 ca
F	45	La Bageollière	06 a 90 ca

Les immeubles non bâtis donnés en location représentent une superficie d'environ 8 hectares (8ha 26a 79 ca) sans garantie de l'exactitude de cette mesure.

ARTICLE 3 – NON GARANTIE DE CONTENANCE

L'article L. 411-18 du Code Rural s'applique.

ARTICLE 4 – DUREE

La durée du bail est fixée à 9 années entières et consécutives sous réserves des droits de congés, reprise et autres clauses prévues par les articles L. 411-31, 411-32, 411-36 et 411-38 al. 2, 411-53, 411-57, 411-58 du Code Rural, qui commence à courir le 13 septembre 2013 pour se terminer le 12 septembre 2022.

ARTICLE 5 – ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prend les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède cette entrée ou dans les trois mois suivants.

Il constatera avec précision l'état des bâtiments et celui des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

BAIL RURAL

Entre le GFA FLY & Monsieur Yann QUEVERT

Le 13 septembre 2013

En cas de refus de l'une des parties, l'autre pourra, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, saisir le président du Tribunal Paritaire pour faire désigner un expert qui aura comme mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais commun.
A défaut d'état des lieux, le Preneur sera censé avoir pris les biens en bon état d'entretien.

ARTICLE 6 – CONDITION DE JOUISSANCE

Le Preneur jouira du fonds donné en location en agriculteur soigneux et actif, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait dégradations ou dégâts.
Il ne pourra changer la destination du fonds loué qui est strictement agricole.

ARTICLE 7 – EMPIETEMENT, USURPATION

Le Preneur s'opposera à tous empiètements et toutes usurpations et devra avertir de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'article L.411-26 du Code Rural, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

ARTICLE 8 – REPARATIONS LOCATIVES

Le Preneur entretiendra en bon état les bâtiments affermés pendant la durée du bail. Seules les réparations locatives ou de menus entretiens, si elles ne sont pas occasionnées par la vétusté, le vice de construction ou de la matière, ou la force majeure, seront à sa charge.

ARTICLE 9 – GROSSES REPARATIONS

Les grosses réparations seront à la charge exclusive des Bailleurs. Le Preneur devra avertir les Bailleurs lorsque l'état des lieux rendra nécessaire les travaux lui incombant par lettre recommandée avec accusé de réception.
Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les grosses réparations, reconstructions et constructions nouvelles faire pour améliorer la ferme que le propriétaire jugerait nécessaire en cours de bail.

ARTICLE 10 – AMELIORATIONS APPORTEES PAR LE FERMIER

Conformément à l'article L.411-73 du Code Rural, le Preneur pourra faire exécuter à ses frais ou exécuter lui-même les travaux mentionnés aux articles L.411-69 et suivants dont la période d'amortissement calculée dans les conditions fixées par l'article L.411-71 ne dépasse pas plus de 6 ans la durée du bail.

Pour l'exécution de l'ensemble de ces travaux, le Preneur devra deux mois avant leur réalisation, en communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. Sauf en ce qui concerne les améliorations culturales et les améliorations privées visées à l'article L.411-28 et non soumises à l'agrément, et celles visées à l'article L.411-29 soumises à l'agrément spécial, le Preneur devra obtenir l'autorisation préalable et par écrit du bailleur pour effectuer les productions hors sol et les plantations ainsi que les travaux dont la période d'amortissement

BAIL RURAL

Entre le GFA FLY & Monsieur Yann QUEVERT

Le 13 septembre 2013

dépasse de plus de 6 ans la durée du bail dans les conditions fixées par l'article L. 411-73 al. 1 du Code Rural.

ARTICLE 11 – TRANSFORMATION DU PARCELLAIRE DU BIEN LOUE

Pendant la durée du bail, sous réserve de l'accord des Bailleurs, le Preneur pourra, pour réunir et regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres (à l'exception des fruitiers et des producteurs de bois d'œuvre) qui les séparent ou les morcellent lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation – article L411-28 du Code Rural.

ARTICLE 12 – ÉCHANGES DE PARCELLES

Pendant la durée du bail, le Preneur pourra effectuer les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Ils seront soumis à l'agrément préalable des Bailleurs, demandé par le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de désaccord des Bailleurs, l'échange pourra être autorisé par le Tribunal Paritaire sur la demande formulée auprès de celui-ci par le Preneur.

ARTICLE 13 – SOUS-LOCATION, CESSIION DE BAIL

Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code Civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie avec l'agrément des Bailleurs au profit des descendants du fermier ayant atteint l'âge de la majorité. A défaut d'agrément des Bailleurs, la cession peut être autorisée par le Tribunal Paritaire.

Toute sous-location est absolument interdite, sauf application des dispositions de l'article L411-35 du Code Rural qui dispose que le bailleur peut toutefois autoriser le Preneur à consentir des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration.

En cas de refus des Bailleurs, le Preneur peut saisir le Tribunal Paritaire. Le Tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le Preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le Preneur.

ARTICLE 14 – CULTURES DES TERRES

Le Preneur entretiendra le fonds loué : terres, prairies, jachères en bon état.

ARTICLE 15 – PAILLES ET FUMIER L'ANNEE DE SORTIE

Le Preneur sortant doit laisser les pailles et fumiers de l'année s'il les a reçus lors de son entrée sur les lieux, à défaut d'accord préalable entre les parties.

BAIL RURAL

Entre le GFA FLY & Monsieur Yann QUEVERT

Le 13 septembre 2013

ARTICLE 16 – EXPLOITATION DES ARBRES ET DES HAIES

Le Preneur coupera les buissons, émondera les haies et les têtards selon les règles définies par les usages locaux. Il profitera de la totalité du produit de ces coupes. Il devra laisser les jeunes arbres bien venant en densité normale en fonction de la nature des terres et devra répartir ces coupes sur les 9 années du bail.

Les propriétaires auront seuls le droit de faire abattre les bois de futaie, ces abattages devant être réalisés entre le 15 septembre et le 15 mars. Ils seront responsables du débardage des troncs et des branches qui devra être réalisé avant le 15 juin. En cas de dommage aux cultures ou aux prairies, les Bailleurs indemniseront le Preneur.

Les arbres morts restent la propriété du bailleur à condition qu'ils soient abattus dans l'année qui suit la constatation de cet état. Le Preneur pourra prélever le bois nécessaire à ses besoins familiaux, sauf sur les arbres ou parties d'arbre susceptible de servir de bois d'œuvre.

Le bois d'œuvre nécessaire à la réfection des barrières sera pris par le Preneur sur la propriété, après désignation par les propriétaires.

ARTICLE 17 – MESURES SANITAIRES

Les bâtiments d'élevage seront nettoyés avant l'entrée des chevaux du Preneur. La désinfection sera effectuée par un organisme agréé. Elle devra être constatée par l'état des lieux. Elle est à la charge des Bailleurs.

Pendant la durée du bail, le Preneur s'engage à respecter la législation concernant la prophylaxie obligatoire des animaux et les mesures qui en découlent.

ARTICLE 18 – DROIT DE CHASSER

Le Preneur aura le droit personnel de chasser sur le fonds loué en se conformant aux règlements de chasse existants, qu'ils soient d'ordre public ou privé.

ARTICLE 19 – INDEMNITES AUX PRENEURS SORTANTS

Le Preneur pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-69 et suivants du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Il aura le droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L. 411-71 du Code Rural.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux du début de bail.

Le Preneur pourra également, dans les conditions prévues à l'article L. 411-29 du Code Rural, procéder au retournement des parcelles des terres en herbe ou à la mise en herbe de parcelles de terre afin d'améliorer les conditions d'exploitation. Il pourra, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail. Sauf convention contraire, le fermier ne pourra pas prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait des transformations prévues au présent alinéa.

BAIL RURAL

Entre le GFA FLY & Monsieur Yann QUEVERT

Le 13 septembre 2013

ARTICLE 20 – FERMAGE

Le prix du fermage sera déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 411-11 du Code Rural et sauf accord des parties, il sera payable au plus tard le 1^{er} novembre de l'année suivant l'entrée en jouissance (donc à terme échu et avec une échéance annuelle). A la signature des présentes (*arrêté préfectoral de l'Orne période 25/09/2012 au 24/09/2013 – région du Perche – 3^{ème} classe mini – indices connus au moment de la rédaction du bail*), le fermage est fixé à la somme annuelle de 1 004,39 euros. Ce fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon du département ou de la région naturelle par le Préfet après avis de la commission consultative paritaire des baux ruraux.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 411-13 du Code Rural, le Preneur ou les Bailleurs qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins 1/10^{ème} à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance et une seule fois par chaque bail, saisir le Tribunal Paritaire qui fixe pour la période de bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage. La faculté de révision vaut pour la troisième année du premier bail comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés.

ARTICLE 21 – MAJORATION POUR INVESTISSEMENT

Lorsque les Bailleurs auront effectué, en accord avec le Preneur, des investissements dépassant ses obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèce égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, au taux pratiqué pour des prêts à moyen terme.

Si les investissements sont réalisés dans le cadre d'une association foncière, il est conseillé, à défaut d'accord entre les parties, de fixer le remboursement du fermier à 50 % de la taxe versée par le bailleur et l'association foncière, pour la durée du bail en cours sans que le prix de ce dernier soit modifié.

Les investissements visés au présent article seront pris en considération dans le calcul d'un nouveau prix du bail, lors de son renouvellement.

ARTICLE 22 – ASSURANCES

Le fermier devra assurer contre les risques de l'incendie ses mobiliers personnels, matériels, animaux et récoltes. Il s'assurera en outre contre tous les risques locatifs et, s'il y a lieu, contre les recours des voisins. Il sera tenu de faire ramoner les cheminées une fois l'an.

Le bailleur assurera les bâtiments loués contre les risques de l'incendie. Le paiement des primes de cette assurance est à sa charge exclusive.

ARTICLE 23 – IMPOTS

Le Preneur remboursera aux Bailleurs sur justificatif présenté par celui-ci, la moitié de la cotisation pour frais de Chambre d'Agriculture et le cinquième de la taxe foncière y compris

BAIL RURAL

Entre le GFA FLY & Monsieur Yann QUEVERT

Le 13 septembre 2013

la taxe régionale sur le bâtiment, les quotas-parts des impôts fonciers et taxes annexes mises à sa charge par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les frais de confection des rôles sont remboursés par le preneur au bailleur dans les mêmes proportions, soit 8 % des quotas-parts du fermier.

ARTICLE 24 – CONTROLE DES STRUCTURES

Les Bailleurs et le Preneur devront effectuer les démarches prévues par la réglementation relative à la législation sur les cumuls et le contrôle des structures, dans le cadre de l'application du Schéma Départemental des Structures.

ARTICLE 25 – OPTION A LA TVA

Le présent bail rural ne sera pas soumis à TVA.

ARTICLE 26 – FRAIS

Les droits d'enregistrement seront supportés par le Preneur.

A Bellavilliers (61), le 13 septembre 2013

En trois exemplaires originaux

« Le Bailleur »

GFA FLY

Représentée par Monsieur Yann QUEVERT & Madame Fleur HEUET

« Le Preneur »

Monsieur Yann QUEVERT
Exploitant agricole

Reçu à : SERVICE DES IMPÔTS DES ENTREPRISES D'ALENÇON
Le 17/09/2014 Bureau n°2016222 Coo n°15
Reçu n° : 256
Total à payer : vingt-cinq euros
Montant en : vingt-cinq euros
L'assiette des impôts fonciers

R A P P O R T D ' E X P E R T I S E

En valeur vénale

A la date du 6 mars 2023

POUR LE COMPTE DE

GFA FLY

Représenté par la SELARL TRAJECTOIRE

Administrateur Judiciaire

44, rue du Jeudi 61000 ALENCON



I. MISSION

Je m'engage à conduire mes travaux dans le respect des préconisations établies par l'Afrexim (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière), en conformité avec les normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA.

J'ai été missionné le 13 décembre 2022 par courriel.

La mission consiste en la détermination, pour le compte de la SELARL TRAJECTOIRE, représentant le GFA FLY, de la valeur vénale d'une propriété sise commune de BELLAVILLIERS (Orne), comprenant deux maisons à usage d'habitation et plusieurs parcelles en nature de prairie et de taillis.

Cette mission s'inscrit dans une optique judiciaire, en vue de connaître la valeur vénale de cet ensemble immobilier, afin de procéder à l'attribution ou à la liquidation des actifs de la société.

A cet effet, le mandant a expressément demandé que plusieurs hypothèses soient traitées :

- Valeur de l'ensemble ;
- Valeur des maisons seules ;
- Valeur des terres seules.

Lesdits immeubles ont été estimés en leur état actuel et dans l'hypothèse du maintien de leur usage actuel apparent d'entretien et d'aménagement, ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever leur valeur telle qu'appréciée ci-après.

Date de la visite : 13 février 2023

Par : M. David LAMBERT, Expert foncier agricole & immobilier
En compagnie des associés du GFA Fly : M. Yann QUEVERT ;
& Mme Fleur HEUET, accompagnée de Me Emmanuel LAVERRIERE ;

Nature de la visite : Visite intérieure et extérieure

Documents fournis : Acte d'acquisition en date du 20 août 2013
Bail rural en date du 13 septembre 2013
Jugement du TJ d'Alençon en date du 8 novembre 2022

II. CONTEXTE

Le 18 juillet 2013, Monsieur Yann QUEVERT, né le 10 août 1981 et Madame Fleur HEUET, née le 6 mai 1984, alors liés par un PACS, constituent le GFA FLY, Groupement Foncier Agricole, immatriculé au RCS d'Alençon sous le numéro SIREN 794 783 944, au sein duquel, ils sont associés égaux et co-gérants.

Le 20 août 2013, le GFA FLY a fait l'acquisition d'une propriété rurale sise commune de BELLAVILLIERS (Orne), la Bageolière, comprenant deux maisons et diverses parcelles agricoles, moyennant le prix de 368.000 €.

Le même jour, Monsieur Yann QUEVERT a acquis seul, diverses parcelles agricoles, de part et d'autre de la propriété du GFA, d'une surface de 15,76ha.

Le 13 septembre 2013, le GFA FLY consent à Monsieur Yann QUEVERT, un bail rural de 9 années entières et consécutives, portant sur les immeubles non bâtis acquis, représentant une surface d'environ 8 hectares

Monsieur QUEVERT et Madame HEUET se sont séparés et ont rompu le PACS les unissant le 4 juin 2018, tout en restant associés du GFA et habitant chacun une des deux maisons, propriétés de la société.

Maître PIOLLET, aux droits duquel vient la SELARL TRAJECTOIRE, a été désigné en qualité de mandataire Ad'hoc, par ordonnance du Juge des Référé en date du 16 août 2018, aux fins de gérer le GFA FLY.

Maître PIOLLET constate dans son rapport de fin de mission en date du 31 décembre 2019, « un blocage total provoqué par l'entêtement des associés ».

La SELARL TRAJECTOIRE a été désignée en remplacement et a établi un rapport de difficultés le 26 janvier 2022, constatant un « blocage persistant », puis un rapport de fin de mission le 2 septembre 2022, sollicitant qu'il soit mis fin à sa mission, au motif qu'elle est dans l'incapacité de l'exercer au regard de la mésentente entre associés empêchant tout compromis.

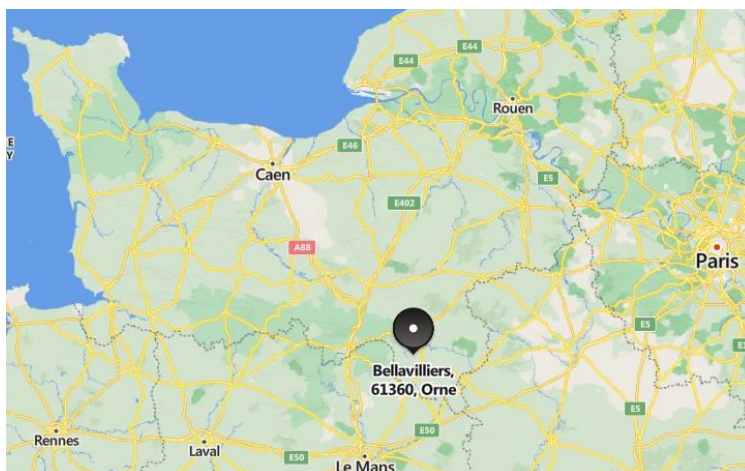
Par jugement en date du 8 novembre 2022, le Tribunal Judiciaire d'Alençon a notamment :

- Prononcé la dissolution anticipée du GFA FLY ;
- Désigné la SELARL TRAJECTOIRE, en qualité de liquidateur, avec pour mission de procéder aux opérations de liquidation de la société et aux formalités légales ;
- Déterminé l'actif et le passif de la société et réaliser les actifs.

III. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Les biens objet des présentes sont situés sur la commune de BELLAVILLIERS, dans la petite région naturelle du Perche Ornaïs, en région Normandie. Cette commune rurale compte environ 130 habitants.

Les biens objet des présentes, sont situés approximativement à une distance de 10, 40 et 170 kilomètres des villes de BELLEME, d'ALENCON et de PARIS.



IV. DESIGNATION / SITUATION

Ensemble immobilier à usage mixte, habitation et agricole, détenu en toute propriété par le GFA FLY, sis commune de BELLAVILLIERS, dans le département de l'Orne et plus particulièrement dans la petite région agricole du Perche Ornaïs.

L'ensemble est cadastré de la manière suivante :

Commune	Lieu-dit	Section	N°	Surface (ha)
Bellavilliers	Le Clos	E	1	0,5040
Bellavilliers	La Ballière	E	2	1,5350
Bellavilliers	L'Herbage	E	3	1,9480
Bellavilliers	Grandes Ballières	E	6	1,5485
Bellavilliers	La Bageollière	E	7	0,4540
Bellavilliers	La Bageollière	E	8	0,2650
Bellavilliers	La Bageollière	E	9	0,0570
Bellavilliers	La Bageollière	E	10	0,0500
Bellavilliers	Les Avesries	E	48	1,5890
Bellavilliers	La Bageollière	E	54	0,2484
Bellavilliers	La Bageollière	F	45	0,0690
Surface totale				8,2679

Soit une assiette foncière totale de 8ha 26a 79ca.

La forêt de Bellême couvrant près de 2.500 hectares débute au pied de la propriété. Cette forêt est notamment réputée pour la qualité de ses futaies de chênes.

Monsieur Yann QUEVERT, pour les besoins de son activité a acquis parallèlement au GFA FLY, diverses parcelles de nature agricole, situées de part et d'autre de celles appartenant au GFA, représentant une surface globale de 15,76ha. Sur cette partie, des bâtiments agricoles et installations équestres ont été édifiés.

A l'origine, ces terres et celles du GFA formaient un ensemble, morcelées pour les besoins de l'organisation juridique de Monsieur QUEVERT et de Madame HEUET.

Il s'ensuit qu'il existe un lien étroit entre ces deux comptes de propriété puisque toute la partie agricole est exploitée par Monsieur QUEVERT, en faire valoir direct ou au moyen d'un bail rural consenti par le GFA FLY.

La propriété de Monsieur QUEVERT bénéficie d'une servitude de passage pour l'accès des parcelles cadastrées section E, numéro 4 et 5.

Bien qu'aucune servitude ne semble être formalisée, la propriété de Monsieur QUEVERT emprunte le chemin d'accès appartenant au GFA.

L'eau des abreuvoirs provient du forage issu de la propriété de Monsieur QUEVERT.

Figurent sur la vue aérienne ci-dessous, l'ensemble de l'exploitation de Monsieur QUEVERT, avec les biens du GFA FLY détourés en rouge et ceux de Monsieur QUEVERT, en bleu (annexe 1).



V. URBANISME

La commune de BELLAVILLIERS a adopté, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Mortagne au Perche.

Les biens sont répartis entre la zone A, agricole (jaune), la zone N, naturelle et la zone Ns, espaces naturels et sensibles (verte).

Il s'agit pour la première, d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des terres agricoles.

Pour les zones naturelles, la protection est justifiée par la qualité des milieux et leur fragilité.

Dans ces zones, les possibilités de construction sont principalement limitées au besoin de l'activité agricole et à l'extension et/ou l'aménagement de construction à usage d'habitations existantes.

Toutefois en zone A, les dispositions de l'article 2, permettent « *les nouvelles constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :*

- *Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;*
- *Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments principaux de l'exploitation ».*



VI. DESCRIPTION DES BIENS

La propriété expertisée se compose de deux maisons à usage d'habitation, et de plusieurs parcelles de terre en nature d'herbage et de bois taillis, jouxtant les éléments bâtis.

VI. 1 : Maison d'habitation occupée par M. QUEVERT :

Construction : Elévation en moellons, corniche en pierre, charpente bois, couverture petites tuiles, gouttières zinc en partie arrière. Sur l'arrière, élévation de même style que la partie principale, de plain-pied. Jardin et espaces verts autour de la maison, non délimités avec l'autre habitation.

Huisseries bois double vitrage, tommettes au sol, carrelage ou revêtement jonc de mer (béton dans les pièces annexes), murs de pierres apparentes ou enduits, placoplâtre peint dans la cuisine et la salle de bains, plafond traditionnel avec poutres apparentes.

Equipements : Il existe un système de chauffage central, (plancher chauffant pièce de vie, chambre et remise) commun aux deux maisons, fonctionnant avec une chaudière fuel de marque « Chappée » et une cuve enterrée. Aujourd'hui ce système est hors service. Actuellement le seul moyen de chauffage est constitué d'un poêle à bois et de convecteurs électriques mobiles.

Dispositif d'assainissement individuel commun aux deux maisons ;

Compteurs d'eau et d'électricité communs aux deux maisons. Au surplus, il existe un forage sur la propriété de Monsieur QUEVERT qui alimente les deux maisons, avec un système de by-pass.





Distribution :

- Rez-de-chaussée (hauteur sous plafond environ 2,85m pièce de vie et chambre) : pièce de vie avec cheminée (41,50m²), cuisine aménagée et équipée (6,40m²), salle de bains avec lavabo, w.c, douche et VMC (5,80m²), chambre (26,60m²), remise (38,30m²), chaufferie (37,50m²).

La distribution de la maison est en enfilade avec plusieurs portes extérieures.

- Etage : accessible depuis un escalier en bois depuis la remise, grenier mansardé sur une surface d'environ 50m², avec plancher béton. Grenier au-dessus de la chaufferie, non visité.

Etat : Le gros œuvre est en bon état global tout comme l'intérieur de la maison. Il est à noter toutefois qu'une fissure importante se forme sur la jonction du bâti principal et de l'extension arrière. Celle-ci est elle-même sujette à d'autres fissures sur ces maçonneries intérieures et extérieures.

L'aménagement intérieur de la maison est limité à l'essentiel. Il n'existe aucune isolation sur les murs (hormis peut-être sur l'annexe arrière) et seul un isolant mince est appliqué en toiture.

La présence de ce dernier interdit de savoir s'il existe ou non une sous-toiture.

L'absence d'isolation et de moyen de chauffage global (en l'état) induisent probablement des performances énergétiques médiocres.



VI. 2 : Maison d'habitation occupée par Mme HEUET :

Construction : Elévation en moellons, charpente bois, couverture petites tuiles, gouttières zinc en partie arrière. En pignon, un bûcher avec cuisine d'été (27,80m²), en ossature bois et moellons sur l'arrière, couvert en petites tuiles. Et dans le prolongement, une petite remise (6,90m²) édifiée dans le même style que la maison.

Jardin et espaces verts autour de la maison, non délimités avec l'autre habitation, puits sur l'arrière de la maison.

Huisseries bois double vitrage, tommettes au sol, carrelage ou revêtement jonc de mer, murs de pierres apparentes ou enduits, placoplâtre dans les pièces d'eau et sur les rampants, plafond traditionnel avec poutres apparentes.

Equipements : Il existe un système de chauffage central, (plancher chauffant au RDC et radiateur dans les pièces de l'étage) commun aux deux maisons, fonctionnant avec une chaudière fuel de marque « Chappée » (située dans l'autre maison) et une cuve enterrée. Aujourd'hui ce système est hors service. Actuellement la cheminée est le seul moyen de chauffage fixe, auquel s'ajoutent des convecteurs électriques mobiles.

Dispositif d'assainissement individuel commun aux deux maisons ;

Compteurs d'eau et d'électricité communs aux deux maisons. Au surplus, il existe un forage sur la propriété de Monsieur QUEVERT qui alimente les deux maisons, avec un système de by-pass.



Distribution :

- Rez-de-chaussée : entrée (12,30m²), salle de bains avec baignoire, lavabo et w.c (8,20m²), pièce de vie avec cheminée comprenant une partie avec cuisine aménagée et équipée (56,30m²), chambre (1) avec un coin salle de bains comprenant lavabo, w.c, douche, réaménagée en buanderie (37,10m²).
- Etage mansardé partie 1 : accessible depuis l'escalier en bois de l'entrée, comprenant une chambre (2) en forme de « C » autour de la cage d'escalier, avec un lavabo et w.c (10,70m²) et une salle de jeux (10,30m²).
- Etage mansardé partie 2 : accessible depuis l'escalier en bois de la chambre 1, comprenant une grande pièce subdivisée en une chambre (3) et un bureau, avec un lavabo et w.c (25,00m²).

Etat : Le gros œuvre est en bon état global tout comme l'intérieur de la maison. Le niveau de standing de l'aménagement, est supérieur à la première maison.

Il n'existe aucune isolation sur les murs du RDC à l'exception des salles bains et à l'étage, seuls les rampants peuvent en être munis.

Les performances énergétiques du logement sont probablement médiocres.



NB : L'ensemble des surfaces mentionnées dans le présent rapport ne saurait être retenu qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de confirmation par un Géomètre-Expert. Aucun des diagnostics techniques obligatoires n'a été présenté.

VI. 3 : Terres :

* **Ilot 1** : Composé des parcelles cadastrées section E, numéros 1, 6, 7 et 48, d'une surface d'environ 4ha 09a 55ca, en nature de prairie naturelle, terre argileuse présentant des traces d'hydromorphie dès 30 cm de profondeur, sans cailloux, relativement plate, ou avec une légère pente en direction de la forêt.

Ces paddocks sont clos depuis une dizaine d'années au moyen de lisses sur traverses de chemin de fer. La flore est maigre, signe d'un pâturage intensif.

Il existe deux abris d'herbage en état d'usage, chacun de 36m² couvert, comprenant un soubassement parpaing, bardage et charpente bois, couvert en tôles bac acier avec isolant type panneau sandwich.

Au surplus, présence de 3 abreuvoirs antigel.

L'ensemble est de configuration régulière, avec des allées périphériques, des barrières, une bonne distribution et de bon accès.

* **Ilot 2** : Composé d'une partie de la parcelle cadastrée section E, numéro 3p, d'une surface d'environ 0ha 50a 00ca, en nature de prairie naturelle, présentant les mêmes caractéristiques agronomiques que l'ilot précédent.

Toutefois cette surface forme un paddock, avec la parcelle cadastrée section E, numéro 5, appartenant à Monsieur QUEVERT. La délimitation matérielle est inexistante entre les deux propriétés, et en l'état l'accès à cette zone n'est pas aisé, sans traverser la parcelle E5.

* **Ilot 3** : Composé des parcelles cadastrées section E, numéros 2p et 3p, d'une surface d'environ 0ha 60a 00ca, en nature de prairie naturelle, terre très argileuse présentant des traces d'hydromorphie dès 20 cm de profondeur, présence de joncs, sans cailloux, relativement plate.

Des fossés tentent de limiter l'excès d'eau, mais cette surface est de très mauvaise qualité agronomique.

Son accès est difficile puisqu'il faut emprunter l'ilot précédent. Il n'y a aucune clôture fixe, ni point d'eau d'abreuvement.

* **Ilot 4** : Composé des parcelles cadastrées section E, numéros 2p et 3p, d'une surface d'environ 2ha 38a 30ca, en nature de bois taillis ceinturant l'ilot précédent. La nature du sol est très humide. Il n'y pousse aucun bois de valeur. De plus, son accès est relativement fermé limitant son parcours intérieur.

* **Ilot 5** : Composé des parcelles cadastrées section E, numéros 8, 9, 10, 54, et section F, numéro 45 d'une surface d'environ 0ha 68a 94ca. Cet îlot comprend les éléments bâtis et les espaces paysagers dont la mare, le chemin d'accès depuis la voie communale, et le chemin en direction de la forêt.

Annexe 2 : Vue aérienne des îlots ci-dessus décrits.

En résumé, les biens objet des présentes correspondaient parfaitement à un usage d'habitation principale dans la maison 2 et d'habitation intermittente (invités, gîtes ...) dans la maison 1. La configuration actuelle avec 2 habitations principales se faisant quasiment face est inévitablement source de conflits de voisinage. Au surplus, l'aménagement commun des lieux, réalisé par le précédent propriétaire (réseau d'eau et de chauffage notamment), amplifie et multiplie les risques sur le sujet.

La partie agricole est également dépendante d'une autre entité, celle appartenant à Monsieur QUEVERT, en nom propre. Les fonciers sont imbriqués. L'eau des abreuvoirs provient de cette seconde partie. De plus, il est parfois nécessaire d'emprunter l'une des propriétés pour accéder à l'autre (chemin d'entrée, accès aux îlots 2,3 et 4.)

Sur ce dernier point, la superposition de la vue aérienne et du cadastre matérialise un décalage entre les réalités matérielles et graphiques du chemin. En cas de cession de la propriété du GFA sans les parcelles appartenant à Monsieur QUEVERT, il y a lieu de sécuriser cette question.

Vue de l'ensemble formé par les deux habitations :

- Maison 1 occupée par M. QUEVERT, orientée Sud/Sud-Est
- Maison 2 occupée par Mme HEUET, orientée Ouest/Sud-Ouest
- Accès, cour et espaces paysagers communs





VII. RESERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION

Il ne rentre pas dans nos compétences en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement.

En outre, les problèmes soulevés par la présence d'amiante, de plomb, d'insectes xylophages (termites ...), de radon et par certaines nuisances acoustiques et/ou phoniques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

Aucun rapport de diagnostic ne m'a été communiqué.

Seuls les services de spécialistes concernés, sont habilités à constater et à chiffrer les éventuels désordres et/ou contaminations.

S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution de ceux-ci.

Au surplus le Diagnostic de Performances Energétiques n'a pas été produit.

VIII. SITUATION LOCATIVE

Les biens objet des présentes ont été mis à disposition au profit de Monsieur Yann QUEVERT, aux termes d'un bail rural en date du 13 septembre 2013, pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir à la date de signature.

Il est stipulé audit bail que *« les immeubles non bâtis donnés en location représentent une superficie d'environ 8 hectares (8ha 26a 79ca) sans garantie de l'exactitude de cette mesure. »*

Dans les faits, Monsieur QUEVERT occupe seul l'intégralité des immeubles non-bâtis, y compris les espaces verts ceinturant les maisons. Madame HEUET se voit interdire de profiter des espaces extérieurs autour de la maison qu'elle occupe.

Pour les besoins des présentes, **il est impossible d'estimer la partie bâtie sans qu'elle bénéficie des espaces verts périphériques. En conséquence, mes valorisations ne tiendront pas compte en valeur occupée des surfaces des parcelles cadastrées section E, numéros 8, 9, 10, 54, et section F, numéro 45 d'une surface d'environ 0ha 68a 94ca, comprenant les éléments bâtis et les espaces paysagers dont la mare, le chemin d'accès depuis la voie communale, et le chemin en direction de la forêt.**

Le fermage initial a été fixé à la somme de 1.004,39 euros/an. Le montant du fermage actuel ne m'a pas été communiqué.

Pour les présentes, une valorisation en valeur occupée est nécessaire suivant les cas de figure.

Dans la présente expertise, afin de déterminer la valeur occupée, je préconise de retenir un abattement de **50 %** par rapport à la valeur libre des biens. Cet abattement est supérieur à ceux retenus de manière usuelle, mais se justifie eu égard à l'âge du preneur (Monsieur QUEVERT est né le 10 août 1981, il est donc âgé de 41 ans), à l'imbrication des terres dans celles appartenant au preneur et aux nécessaires traversées physiques ou des réseaux entre les propriétés. Au surplus, l'occupation des terres pénalise très fortement l'usage attendu d'une telle propriété.

IX. DEFINITIONS

Valeur vénale – Définition

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées être préalablement réunies :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate,
- L'absence de facteurs de convenance personnelle.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- La valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non, et des conditions juridiques et financières de l'occupation.

La valeur vénale est en principe exprimée hors droits de mutation.

Méthode par comparaison : Cette méthode consiste à évaluer les biens par comparaison à partir des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant une localisation comparable et des caractéristiques semblables à celles du produit expertisé.

Méthode par le revenu : Cette méthode consiste à évaluer les biens en prenant pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique. Cette méthode ne sera pas retenue aux présentes eu égard aux caractéristiques du dossier.

X. ANALYSE DES TRANSACTIONS DU SECTEUR

Maisons

Les références liées aux mutations réalisées sur le secteur, retraitées par mes soins sont les suivantes :

Références maisons secteur 5 km de rayon					
Date mutation	Commune	Surf terrain (m ²)	Surf bâti (m ²)	Valeur (€)	Valeur (€/m ²)
31/07/2018	Belforêt-en-Perche	2615	140	190000	1357
31/07/2018	Belforêt-en-Perche	51715	166	295000	1777
30/08/2018	Saint-Jouin-de-Blavou	994	169	128000	757
27/09/2018	Belforêt-en-Perche	5480	143	278300	1946
31/10/2018	Belforêt-en-Perche	12423	177	285000	1610
07/12/2018	Belforêt-en-Perche	819	115	165000	1435
02/02/2019	Belforêt-en-Perche	2404	127	128000	1008
28/06/2019	Belforêt-en-Perche	1163	131	203160	1551
06/08/2019	Bellavilliers	5540	127	160000	1260
09/09/2019	Bellavilliers	3588	187	390000	2086
01/10/2019	Belforêt-en-Perche	3333	128	143000	1117
18/10/2019	Belforêt-en-Perche	264	90	167000	1856
15/11/2019	Montgaudry	12173	100	220000	2200
13/12/2019	Belforêt-en-Perche	7540	135	175000	1296
19/12/2019	Le Pin-la-Garenne	2220	165	180112	1092
03/03/2020	Saint-Jouin-de-Blavou	25665	132	140000	1061
01/04/2020	Belforêt-en-Perche	670	120	300000	2500
29/04/2020	Saint-Jouin-de-Blavou	8340	100	126000	1260
19/05/2020	Belforêt-en-Perche	808	119	165000	1387
15/09/2020	Belforêt-en-Perche	3175	165	188000	1139
24/12/2020	Belforêt-en-Perche	56138	93	165000	1774
15/03/2021	Belforêt-en-Perche	1044	109	119000	1092
03/04/2021	Belforêt-en-Perche	1582	138	169000	1225
06/04/2021	Belforêt-en-Perche	1649	155	261550	1687
29/04/2021	Belforêt-en-Perche	860	105	175000	1667
21/05/2021	Belforêt-en-Perche	40730	105	209000	1990
29/06/2021	Bellavilliers	19990	170	154000	906
02/07/2021	Saint-Jouin-de-Blavou	2919	190	145000	763
07/07/2021	Belforêt-en-Perche	1955	100	130000	1300
08/09/2021	Belforêt-en-Perche	140	173	119000	688
02/09/2021	Belforêt-en-Perche	1001	114	164500	1443
02/10/2021	Belforêt-en-Perche	2333	140	186450	1332
12/11/2021	Saint-Jouin-de-Blavou	3694	120	105000	875
				Moyenne	1407
				Moyenne pondérée	1378

Les références ont été triées en fonction de la surface habitable et écrêtées sur la base de valeurs extrêmes (hautes et basses). Il en ressort une moyenne proche de 1.400 €/m² bâti, avec des extrêmes compris entre 700 et 2.500 €/m² bâti.

Terres

Les références liées aux mutations réalisées sur le secteur, retraitées par mes soins sont les suivantes :

Références terres secteur 5 km de rayon					
Date mutation	Commune	Nature	Surface (ha)	Valeur (€)	Valeur (€/ha)
17/04/2019	Pervenchères	prés	4,6907	20000	4264
08/07/2019	Belforêt-en-Perche	prés & terres	8,3610	46000	5502
12/10/2019	Belforêt-en-Perche	terres	0,6535	4000	6121
28/01/2020	Belforêt-en-Perche	terres	2,1522	10000	4646
24/01/2020	Saint-Jouin-de-Blavou	prés	4,5480	20000	4398
02/03/2020	Belforêt-en-Perche	prés	2,4310	12500	5142
21/04/2020	Belforêt-en-Perche	terres	0,7244	6000	8283
07/05/2020	Belforêt-en-Perche	prés	3,2394	17000	5248
27/10/2020	Saint-Jouin-de-Blavou	prés	20,3796	101800	4995
24/11/2020	Bellavilliers	prés	10,2610	107000	10428
19/12/2020	Belforêt-en-Perche	terres	0,8170	6500	7956
28/04/2021	Le Pin-la-Garenne	prés	4,6642	21000	4502
04/08/2021	Belforêt-en-Perche	prés	2,3560	9424	4000
02/03/2022	Bellavilliers	terres	1,8460	20000	10834
				Moyenne	6166
				Moyenne pondérée	5977

Il ressort de ces références une amplitude assez forte entre les ventes, oscillante entre 4.000 et 11.000 €/ha, avec une moyenne proche de 6.000 €/ha.

Ces références concernent tous les types d'occupation (libre et loué).

XI. ÉLÉMENTS D'APPRECIATION

<u>Éléments favorables :</u>	<u>Éléments défavorables :</u>
Situation privilégiée dans le Perche Ornaïs, en lisière de la forêt de Bellême, avec des accès privés à celle-ci.	Bien atypique comprenant deux habitations indissociables sans perte de valeur (système de chauffage, réseau d'eau, assainissement, accès, espaces verts ...)
La vocation équestre de la propriété constitue un réel plus, eu égard à sa localisation.	Système de chauffage hors service et niveau d'isolation très faible.
Les éléments bâtis sont globalement en bon état et ont conservé leur caractère.	Imbrication du foncier du GFA avec celui de M. QUEVERT, l'ensemble agricole étant exploité par ce dernier via un bail rural sur les biens du GFA.
	Accès (écurie, paddocks, prairie derrière le taillis) nécessitant de traverser l'une ou l'autre des propriétés. Idem réseau d'eau.
<u>Opportunités :</u>	<u>Menaces :</u>
La réunion des propriétés du GFA et de M. QUEVERT (via une attribution ou une vente en bloc) est le seul moyen de valoriser pleinement l'ensemble des biens immobiliers des deux comptes de propriété.	En cas de maintien d'une dualité de propriétaires sur les deux entités foncières (GFA et M. QUEVERT), toutes les questions relatives aux réseaux et aux accès devront être étudiées attentivement.
	En cas de maintien d'une dualité de propriétaires sur les deux entités foncières (GFA et M. QUEVERT), a fortiori entre les associés existants, il y a des risques importants de conflits eu égard aux points précédemment soulevés. Ces risques seront considérablement amplifiés en cas de division portant sur le bâti appartenant au GFA avec deux propriétaires distincts.

XII. ESTIMATION

Maisons : Eu égard au niveau de standing et d'aménagement des deux habitations, je propose de retenir des valeurs au m² différentes, suivant les caractéristiques des zones, en prenant comme point de référence, la moyenne des valeurs du secteur. La valorisation des maisons, prend en compte la surface de foncier dédiée à l'aménagement et aux espaces verts, décrits à l'îlot 5, d'une surface d'environ 6.900m².

Maison 1, occupée par M. QUEVERT :

La partie habitable a une surface limitée. Une deuxième zone dispose selon les informations recueillies d'un système de chauffage au sol et de beaux volumes avec une luminosité agréable. Enfin, la chaufferie est basse de plafond, avec de faibles ouvertures.

- Partie habitée (80,3m²), à 1.500 €/m²
- Pièce non aménagée (38,3m²) à 1.100 €/m²
- Chaufferie (37,3m²) à 700€/m²
- Décote de 10%, pour travaux de reprise fissure annexe
- Décote pour utilité minorée (mémoire)

Soit un total arrondi de **170.000 €**.

Maison 2, occupée par Mme HEUET :

L'aménagement du rez-de-chaussée est rationnel et agréable. L'étage mansardé est scindé en deux, sans communication entre eux. L'emplacement de l'escalier dans la pièce du bas est pénalisant. L'agencement de la deuxième partie de l'étage est compliqué (chambre en forme de « C » autour de la cage d'escalier) et absence de couloir vers l'autre pièce. Enfin, le type de construction de l'annexe et sa destination conduisent à retenir une valeur au m² plus modérée.

- Rdc (114m²), à 1.900 €/m²
- Etage (46m²) à 1.400 €/m²
- Bûcher-remise (34,5m²) à 600€/m²

Soit un total arrondi de **300.000 €**.

Terres :

- **L'îlot 1** est le mieux classé de la propriété, en valeur agronomique, même s'il demeure assez hydromorphe. Toutefois, il bénéficie d'aménagements spécifiques : clôtures (environ 1.500ml), abreuvoirs antigel et abris (environ 70m²). Compte tenu de tous ces éléments d'aménagement et de son rattachement aux éléments bâtis, je préconise de retenir une valeur libre à l'hectare nettement majorée en rapport à la moyenne du secteur, proche de 20.000 €/ha, représentant globalement une valeur libre de **80.000 €**.

- **Les îlots 2,3 et 4** sont composées d'une prairie de piètre qualité, sans aménagement et d'un taillis ne disposant d'aucune réserve et non entretenu. Pour cet ensemble, je préconise de retenir une somme proche de 6.500 €/ha, car ces surfaces viennent simplement agrémente le reste de la propriété. La valeur libre réunie de ces trois îlots est arrêtée à la somme de **20.000 €**.

Hypothèse 1 : Valorisation uniquement de l'ensemble des biens appartenant au GFA FLY

L'hypothèse est celle d'une attribution ou d'une vente, en valeur libre de l'îlot 5 comprenant les éléments bâtis et avec maintien de l'exploitation par Monsieur QUEVERT sur la partie agricole au moyen du bail rural. Sur cette seconde partie, il y a lieu d'appliquer, suivant la personne de l'attributaire, une décote pour occupation du fermier portée à 50%. Il est nécessaire de clarifier l'emprise du bail pour sortir les éléments non agricoles, annexes des habitations. Dans cette situation il peut exister des problèmes liés au voisinage et/ou au bail rural.

- Maison 1 : 170.000 €
- Maison 2 : 300.000 €
- Terres : (80.000 + 20.000) = 100.000 € (x 50% le cas échéant)

Soit un total terres occupées de 520.000 €.

Soit un total terres libres de 570.000 €.

Hypothèse 2 : Valorisation de l'ensemble formé par la propriété de M. QUEVERT et du GFA FLY

Dans cette situation, la totalité de la propriété appartient et est exploitée par la même personne. Toutes les difficultés liées à la proximité, au passage de réseaux ou aux accès sont anéanties. En conséquence, il n'y a pas lieu de retenir l'abattement pour occupation des terres et au surplus d'ajouter une majoration de valeur de l'ordre de 20% pour absence de contraintes liées à l'exploitation riveraine. Dans cette hypothèse, une valorisation de la propriété de Monsieur QUEVERT est également nécessaire.

- Maison 1 : 170.000 €
- Maison 2 : 300.000 €
- Terres : 100.000 €
- Majoration de 20%

Soit un total arrondi de 680.000 €.

Propriété M. QUEVERT : mémoire.

Hypothèse 3 : Division en trois blocs de la propriété du GFA FLY

Enfin, il est possible d'envisager la scission des deux habitations (répartition et aménagement des espaces extérieurs) et de constituer un troisième lot avec les terres. Dans cette situation, il convient d'appliquer des décotes sur les habitations, estimées à 10% pour la séparation des réseaux et à 25% pour la proximité et les contraintes inhérentes à la scission. Concernant les terres, il y a lieu d'appliquer, suivant la personne de l'attributaire, une décote pour occupation du fermier portée à 50%. La valorisation des terres à ce niveau de prix, n'est justifiable que si elles conservent un lien avec l'une des habitations ou avec la structure de Monsieur QUEVERT. Dans le cas contraire, il y aurait lieu de revoir à la baisse cette estimation.

Cette hypothèse est source de potentiels profonds conflits de voisinage et/ou liés au bail rural.

- Maison 1 : 170.000 € x 65% = 110.000 €
- Maison 2 : 300.000 € x 65% = 190.000 €
- Terres : 100.000 € (x 50% le cas échéant)

Soit un total terres occupées de 350.000 €.

Soit un total terres libres de 400.000 €.

XIII. CONCLUSION

En fonction de l'option choisie, les valorisations sont très différentes car la situation et les tensions sont telles entre associés, que tout partage de jouissance ou maintien d'un voisinage, engendrera nécessairement des sources latentes de conflit.

La seule manière de valoriser à sa juste valeur le patrimoine du GFA, est de procéder à sa réunion avec le patrimoine de Monsieur QUEVERT, soit au moyen d'une attribution à ce dernier, soit en vendant l'ensemble à un acquéreur unique (hypothèse 2).

Le maintien de la division entre ces deux entités générera nécessairement des contraintes qui se traduiront par une minoration de la valorisation du patrimoine du GFA (hypothèse 1).

A un degré plus avancé, la séparation telle qu'envisagée dans l'hypothèse 3 vient considérablement obérer le patrimoine du GFA et peut à l'avenir, être source de nouvelles difficultés. Cette hypothèse doit à mon sens être écartée.

Enfin, il convient de ménager une marge de + ou - 10%, sur les chiffres avancés, compte tenu de la complexité de la situation.

Figure ci-dessous un tableau récapitulatif des valeurs précédemment détaillées :

Hypothèse	Descriptif	Type occupation terres	Valeur
N°1	Valorisation uniquement des biens du GFA	Occupée	520.000 €
		Libre	570.000 €
N°2	Valorisation de l'ensemble GFA et propriété M. QUEVERT	Libre	680.000 €
		Propriété M. QUEVERT	Mémoire
N°3	Division en 3 blocs des biens du GFA	Occupée	350.000 €
		Libre	400.000 €

Fait à LA GENEVRAIE, le 6 mars 2023.

David LAMBERT
Expert Foncier Agricole





Service public d'assainissement non collectif

Compte rendu du contrôle de BON FONCTIONNEMENT

(Contrôle périodique)

Dossier Numéro : b3346
suivi par : Mélanie Léon

VISITE

Type de dossier : Contrôle périodique
Numéro dossier : b3346
Personne rencontrée : M. QUEVERT Yann
Qualité de la personne rencontrée : Propriétaire
Date de contrôle : 12/05/2023 H :
Contrôleur : Mélanie Léon

PARCELLE

Adresse : La Bageollière
Code postal : 61360 Commune : BELLAVILLIERS
Code Insee : 61037
Section : E Numéro : 7

TERRAIN

Surface (m2) :
Totale : 2650

MISE EN PLACE et LOCAUX

LOCAUX 1

Type : Résidence principale
Occupants : 2 + 4
Pièces principales : 4 + 4
Période d'occupation : 2013
Vacant ? non

Alimentation en Eau potable :

Réseau public : Totalelement
Puits privé : Non

OBSERVATIONS : Année de l'assainissement : 2003
2 Habitations

PROPRIETAIRE

Nom : GFA FLY
Prénom : M. QUEVERT Yann
Adresse : La Bageollière
CP : 61360 Commune : Bellavilliers
Pays : France
Tel : 0233257817 Mel : yann.quevert@gmail.com

USAGER/OCCUPANT

Nom : GFA FLY
Prénom : M. QUEVERT Yann
Adresse : La Bageollière
CP : 61360 Commune : Bellavilliers
Tel : 0233257817 Mel : yann.quevert@gmail.com
Pays : France

PRECEDENT CONTRÔLE et MODIFICATIONS

Date précédent dossier : 23/04/2013

Type : Contrôle périodique

Résultat : conforme

Travaux préconisés réalisés : non

RESEAUX DE COLLECTE

Réseau 1

Eaux vannes et ménagères

Position : Façade Avant

Provenance : Toilettes/Salle de Bain/Cuisine/Lave Linge

Destination : Fosses Toutes Eaux

Réseau 2

Eaux ménagères

Position : Façade Avant

Provenance : Cuisine/Salle de bain

Destination : Bac dégraisseur

PRETRAITEMENT 1

Éléments

Fosse toutes eaux

Volume (m3) : 4

Accessible ? oui

Préfiltre

Accessible ? oui

Matériau filtrant : Pouzzolane

Ventilation

Ventilation

Ventilation primaire : oui

Type : Champignon

Entretien

ENTRETIEN

Dernière vidange : 01/06/2021

Vidange :

Vidangeur : Demo TP

Vidangeur agréé ? oui

PRETRAITEMENT 2

Éléments

Bac à graisses

Volume (m3) : 0.5

Accessible ? oui

TRAITEMENT 1

existant ? oui

TYPE : Lit filtrant vertical drainé

Dimensions :

Surface (m2) : 30

EVACUATION

AUTRE 1

Type d'effluent : effluent traité

Type : tranchées d'infiltration

Evaluation de la non conformité

ZONES A ENJEUX SANITAIRES ET ENVIRONNEMENTAUX

Problèmes constatés	Non ☒	Enjeux sanitaires ☐	Enjeux environnementaux ☐
☐ Absence d'installation	Non respect de l'article L 1331-1-1 du code de la santé publique Mise en demeure de réalisation Install. conforme dans les meilleurs délais		
☐ Défaut de sécurité sanitaire ☐ Défaut de structure / fermeture ☐ - 35 m amont puits privé	<u>Installation présentant un danger pour la santé des personnes</u> Installation non conforme (cas A) Travaux obligatoires sous 4 ans Si vente, travaux sous 1 an		
☐ Installation incomplète ☐ Installation sous dimensionnée ☐ Dysfonctionnements majeurs	Installation non conforme (cas C) Si vente, travaux sous 1 an	Danger pour la santé <u>des personnes</u> Installation non conforme (cas A) Travaux sous 4 ans Si vente, trav. sous 1 an	Risque <u>environnemental</u> Installation non conforme (cas B) Travaux sous 4 ans Si vente, trav. sous 1 an
☐ Défauts d'entretien/usure	Améliorer le fonctionnement de l'installation		
☒ Installation sans défauts			

Avis du SPANC et fréquence des contrôles

Avis de l'autorité : Avis de type VI - Bon Fonctionnement - Prochain contrôle dans 10 ans
le 12/07/2033

Par délégation, le vice-président,

Jean-Paul MADELAINE

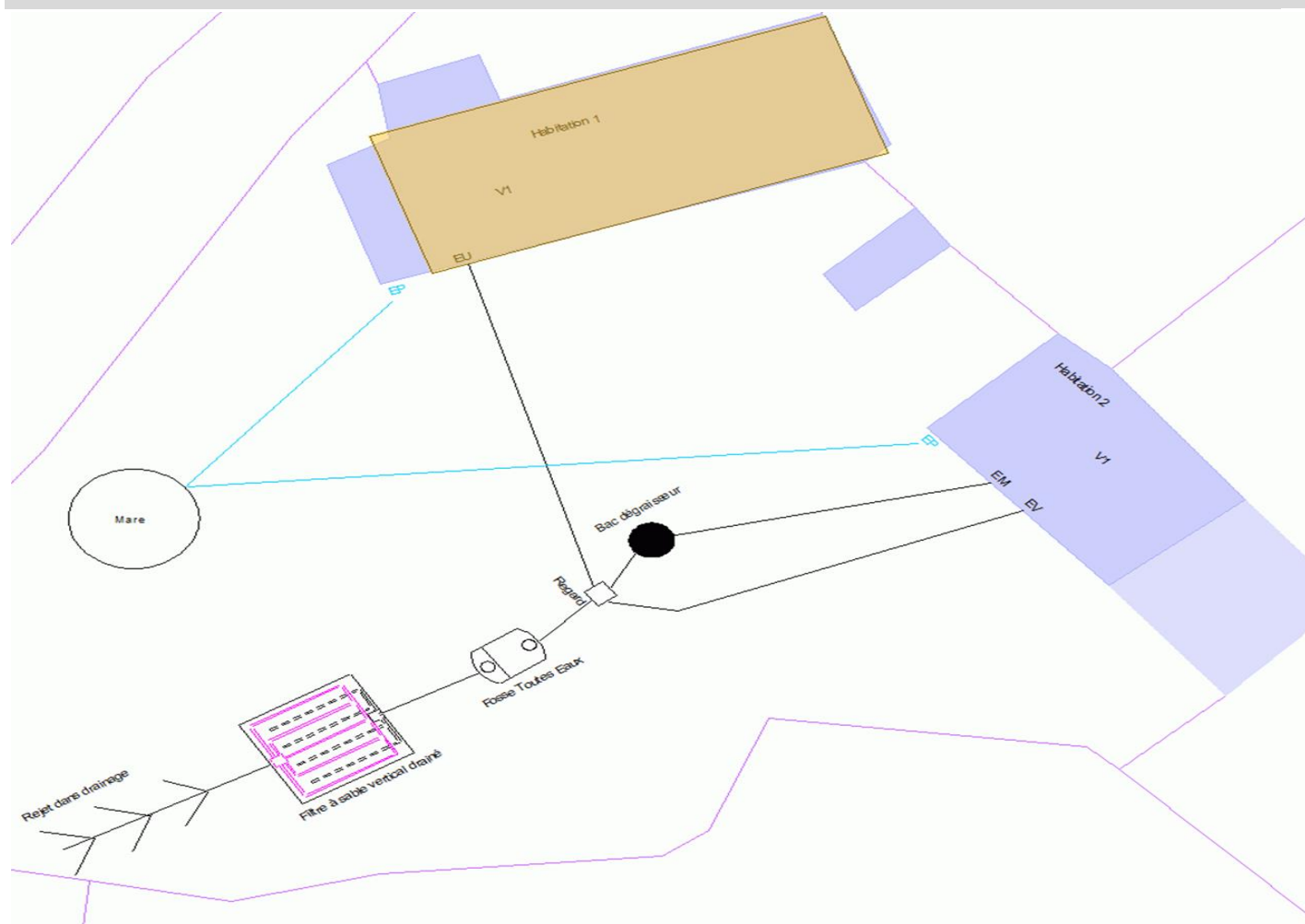
Observations :

Veuillez trouver en pièces jointe le formulaire de déclaration du puits.

Recommandations sur l'accessibilité, l'entretien ou la nécessité de faire des modifications

- Nettoyer le préfiltre et vidanger le bac à graisses deux fois par an. Vidanger la fosse lorsque le volume des boues atteint 50 % du volume total. Cette opération doit être effectuée par un vidangeur agréé et attestée par un bon de vidange.
- Mettre en place un système complet de ventilation de la fosse pour la protéger de la corrosion. Ce système se compose d'une ventilation primaire (en amont de la fosse) remontée en toiture et d'une ventilation secondaire (en aval de la fosse) munie d'un extracteur statique et remontée le plus haut possible (40 cm au -dessus du faîtage si possible).

Schéma installation



Légende

EU Eaux usées

EM EU : Ménage, Cuisine (EC)

EV EU : Eaux Vannes, WC

Esdb EU : Salle de bain (ES)

EII EU : Lave-linge

Elav EU : Lavabo

EP  Descente de pluvial

— Canalisations

★ V1 : Ventilation primaire

★ V2 : Ventilation secondaire

 Poste de relevage

 Puits

 Puisards EU et EP

 Regards d'eaux usées

 Regards de pluvial

 **(F)** Bac à graisse et préfiltre

 Fosse à 1 et 2 couvercles

 Cuve et ses éléments visibles

 Épandage maillé

 Épandage non maillé

 Filtre à Sable Vertical Drainé

 Lit d'épandage, infiltration