

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

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

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Apport à l'acte constitutif suivant acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, le 12 janvier 1998 publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 29 mai 1998 volume 1998P numéro 1436.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX CENT SEPT MILLE EUROS (207.000,00 €).

PAIEMENT DU PRIX DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'acquéreur a payé le prix de la présente vente comptant au vendeur. Il déclare, afin de faire acquérir aux prêteurs le privilège prévu à l'article 2374 2° du Code civil, avoir utilisé pour effectuer ce paiement, les deniers lui provenant des prêts qui lui ont été consentis dans les termes suivants, savoir :

- à concurrence de la somme de QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE EUROS (97.000,00 €) au moyen des deniers provenant d'une fraction du prêt que la SOCIETE GENERALE lui consent,

- à concurrence de la somme de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 €) au moyen des deniers provenant d'une fraction du prêt que la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE PERIGORD lui consent.



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

PRET NUMERO UN consenti par :

SOCIETE GENERALE, Société anonyme au capital de NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLIONS QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (970.099.988,75 €), dont le siège social est à PARIS 9ème arr. (75009), 29 boulevard Haussmann,

Identifiée sous le numéro SIREN 552 120 222, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222.

D'un montant de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 €), suivant acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, ce jour, préalablement aux présentes, productif d'intérêts au taux de 4,45% l'an,

Remboursable en dix années, par 120 mensualités constantes s'élevant chacune à 1.137,37 euros, la première à échéance du 13 février 2012, et la dernière à échéance du 13 janvier 2022, moyennant des conditions résultant de l'acte sus-énoncé.

L'acquéreur déclarant qu'une partie du prêt seulement, soit la somme de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS (97.000,00 €), est destinée au paiement, à due concurrence, du prix de la présente vente.

PRET NUMERO DEUX consenti par :

La société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD**, Société coopérative agricole à capital variable, dont le siège social est à SOYAUX (16800), rue d'Epagnac,

Identifiée sous le numéro SIREN 775 569 726, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME sous le numéro 775 569 726.

D'un montant de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 €), suivant acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire soussigné, ce jour, préalablement aux présentes, productif d'intérêts au taux de 4,35% l'an,

Remboursable en dix années, par 119 mensualités constantes s'élevant chacune à 1.132,09 euros et 1 mensualité s'élevant à 1.131,41 euros, la première à échéance du 25 février 2012, et la dernière à échéance du 25 janvier 2022, moyennant des conditions résultant de l'acte sus-énoncé.

L'acquéreur déclarant que la totalité du prêt est destinée au paiement, à due concurrence, du prix de la présente vente.

QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

Le vendeur reconnaît ce paiement et en consent bonne et valable quittance à l'acquéreur.

Dont quittance

GARANTIES

PRET NUMERO UN

Privilège de prêteur de deniers - Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine des deniers respectivement contenues dans la convention de prêt dans la quittance qui figure au présent acte, la banque se trouve investie par la loi, l'immeuble vendu, pour la garantie de la somme en principal de QUATRE-



[Handwritten signatures and initials]

VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS (97.000,00 €), ayant servie à due concurrence au paiement du prix, des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires, du privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2374 2° du Code civil.

Inscription du privilège de prêteur de deniers - Pour assurer le rang du privilège de prêteur de deniers au profit du prêteur, pour sûreté de la somme en principal de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS (97.000,00 €), ayant servi à due concurrence au paiement du prix, des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires, inscription sera prise, dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil, par les soins du Notaire soussigné.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 13 janvier 2023, durée non supérieure d'un an à la date de la dernière échéance.

Les parties sont convenues d'évaluer le montant des frais et accessoires au bordereau à la somme de DIX-NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (19.400,00 €).

Affectation hypothécaire - A la garantie de la somme en principal de TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €), montant du prêt consenti par le prêteur à l'acquéreur, destinée au financement de travaux, non garanti par le privilège de prêteur de deniers, productif d'intérêts au taux de 4,45% l'an,

Remboursable en dix années, par 120 mensualités constantes s'élevant chacune à 1.137,37 euros, la première à échéance du 13 février 2012, et la dernière à échéance du 13 janvier 2022, moyennant des conditions insérées dans l'acte de prêt,

L'acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit du prêteur qui accepte l'immeuble présentement vendu ; en conséquence, inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise par les soins du Notaire soussigné.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 13 janvier 2023, non supérieure d'un an à la date de la dernière échéance.

Les parties conviennent que le montant des frais et accessoires sera évalué au bordereau à la somme de DEUX MILLE SIX CENTS EUROS (2.600,00 €).

PRET NUMERO DEUX

Privilège de prêteur de deniers - Au moyen de ces paiement et déclarations, le prêteur se trouve investi par la loi, sur l'immeuble vendu, pour la garantie du principal de son prêt, des intérêts dont il est productif et de ses accessoires, du privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2374 2° du Code civil.

Inscription du privilège de prêteur de deniers - Pour assurer le rang du privilège de prêteur de deniers au profit du prêteur, pour sûreté de la somme en principal de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 €), ayant servi à due concurrence au paiement du prix, des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires, inscription sera prise, dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil, par les soins du Notaire soussigné.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 25 janvier 2023, durée non supérieure d'un an à la date de la dernière échéance.

Les parties sont convenues d'évaluer le montant des frais et accessoires au bordereau à la somme de VINGT-DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €).



[Handwritten signatures]

[Handwritten mark]

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

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

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc de l'étude.

DECLARATIONS FISCALES

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

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 DEUX CENT SEPT MILLE EUROS (207.000,00 €).

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

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

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

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

Et que l'immeuble vendu lui a été apporté pour la valeur de SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €), suivant acte du 12 janvier 1998, ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la



[Handwritten signatures and initials]

présentation à l'enregistrement.

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

En vue du dépôt de ladite déclaration, chacun des associés déclare :

- Madame Lucette BARBERA née PIRON :

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

Et que la part lui revenant dans le prix de la présente vente est de CENT HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS (108.800,00 €).

- Madame Catherine LECORNE née PIRON :

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

Et que la part lui revenant dans le prix de la présente vente est de QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE DEUX CENTS EUROS (98.200,00 €).

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	207.000,00	3,80 %	7.866,00
Frais d'assiette	7.866,00	2,37 %	186,00
Taxe communale	207.000,00	1,20 %	2.484,00
Total			10.536,00

ATTESTATION

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré le 28 octobre 2011, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé

QUESTIONNAIRE D'URBANISME

Un questionnaire d'urbanisme délivré par la Mairie D'ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) le 18 octobre 2011 demeurera annexé aux présentes après mention.

CERTIFICATS D'ALIGNEMENT ET DE NUMEROTAGE

Par arrêté d'alignement en date du 20 octobre 2011, demeuré ci-annexé, la Mairie D'ANGEAC CHAMPAGNE, a fait savoir ce qui suit, littéralement rapporté :
"ARTICLE 1 - Alignement.



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and initials 'JMG' on the right.

L'alignement de la voie sus mentionnée au droit de la propriété du bénéficiaire est défini par un mur. (...)"

Un certificat de numérotage en date du 20 octobre 2011 délivré par la Mairie D'ANGEAC CHAMPAGNE demeurera annexé aux présentes après mention.

DROITS DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble vendu n'est pas soumis au droit de préemption urbain ainsi qu'il résulte du questionnaire d'urbanisme sus visé.

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.

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 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.

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

Conformément aux dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-24 du Code de la santé publique, le vendeur a produit un constat précisant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel constat est demeuré ci-annexé.

Il est ici précisé que ce constat a été établi le 7 octobre 2011, par Monsieur Pierre PICHARD, opérateur au sein de la SARL EDT dont le siège social est à MERPINS (16100) 675 avenue de Montignac, contrôleur technique ou technicien de la construction certifiant avoir obtenu l'attestation de compétence prévue par l'article R.1334-29 du Code de la santé publique.

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

Termites - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du



JMG

Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.

En application de l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 7 octobre 2011 par Monsieur Pierre PICHARD, opérateur susnommé, 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, en cours de validité et ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur déclare avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie.

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 technologiques et naturels - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral en date du 25 avril 2011.

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 13 janvier 2012, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

"L'immeuble est situé dans une commune de sismicité"

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que 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.

Diagnostic de performance énergétique - Le vendeur déclare que 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 7 octobre 2011, par Monsieur Pierre PICHARD, opérateur susnommé, 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.



[Handwritten signatures and initials]

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.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

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

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

ANTERIEUREMENT

- Les parcelles cadastrées section C numéro 538, 387 appartenaient en propre à Monsieur Rémy PIRON pour les avoir recueillies, avec d'autres biens immobiliers, suivant acte reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 9 juillet 1952, transcrit au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 3 septembre 1952 volume 2163 numéro 37, contenant partage des successions confondues des époux PIRON-RUTELIER, ses grands-parents paternels.

Ce partage a eu lieu sans soulte.

- La parcelle cadastrée section C numéro 540 appartenait en propre à Monsieur PIRON Rémy pour l'avoir reçue à titre d'échange aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN Maryvonne, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 13 février 1989 publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 9 avril 1989 volume 4105 numéro 18,

De Monsieur Claude Jackie HILAIRE, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente).

- La parcelle cadastrée section C numéro 388 dépendait de la communauté de biens existant entre les époux PIRON-DAGNAT pour avoir été reçue à titre d'échange aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 7 juin 1974 publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 1er juillet 1974 volume 3162 numéro 39,



[Handwritten signatures and initials]

De Monsieur Pierre Frédéric CLENET époux SARDAIN, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente) lieudit Les Reigniers.

Ledit échange eut lieu sans soulte.

- La parcelle cadastrée section C numéro 389 dépendait de la communauté de biens existant entre les époux PIRON-DAGNAT pour avoir été reçue à titre d'échange aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 28 décembre 1979 publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 9 mars 1980 volume 3483 numéro 2,

De Monsieur Claude Jackie HILAIRE époux BAUDIN, demeurant à ANGEAC CHAMPAGNE (Charente).

Ledit échange eut lieu sans soulte.

- Les parcelles cadastrées section C numéros 544 et 546 dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre les époux PIRON-DAGNAT pour avoir été retirées du GFA PIRON-BARBERA, avec d'autres biens immobiliers, suivant acte reçu par Maître GUERIN Jean, Docteur en Droit, Notaire à SEGONZAC (Charente) le 27 octobre 1987 publié au bureau des hypothèques de COGNAC (Charente) le 4 décembre 1987 volume 3999 numéro 43.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

POUVOIRS - PLUS-VALUES

En vue du dépôt de la déclaration de plus-value, le vendeur ou son représentant susnommé donne tous pouvoirs à Madame Sylvie BRAUD, secrétaire domiciliée es-qualité en l'étude de Maître Maryvonne GUERIN, Notaire soussigné, qui accepte expressément, à l'effet de signer ladite déclaration, et le cas échéant de verser le montant de l'impôt correspondant, par prélèvement sur le prix de vente, étant précisé que le vendeur demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

NOTIFICATION A LA COMPAGNIE D'ASSURANCES

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite à la compagnie assurant l'immeuble vendu contre l'incendie.

Compagnie : CABINET LOUVET - Agent général MMA.

Siège social : 41 bd Denfert Rochereau 16102 COGNAC.

Numéro de police : 114 583 129.

Date : 13 janvier 2012.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, les parties sont informées que l'office notarial, rédacteur des présentes, 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



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

données les 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.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial.

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

Par la production d'extraits de leurs immatriculations au Registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois.

DONT ACTE, rédigé sur treize pages.

La partie normalisée comprenant sept pages.

Fait et passé à SEGONZAC,
En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

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

Suivent les signatures,

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



Suit teneur des annexes :

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société Civile Immobilière "Famille Piron" (par abréviation **SCI Famille Piron**),
au capital de 175 316,37 euros,
ayant son siège social à ANGEAC CHAMPAGNE 16130, Les Reigniers, immatriculée au
R.C.S. de Angoulême (16) sous le numéro 417 619 400
représentée par **Mme PIRON épouse LECORNE Catherine**,
demeurant à COGNAC (16100), 6 rue Saulnier
Ici présent.

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR**

ET la Société d'Exploitation des DISTILLERIES REMY PIRON, sigle : **SAS**
D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES REMY PIRON,
au capital de 675 600,00 Euros
ayant son siège social à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), 403 rue des Distilleries
immatriculée au R.C.S. de Angoulême (16) sous le numéro 342 799 871
représentée par **M. Jean-Manuel GERAL**, Président,
demeurant à ANGEAC-CHAMPAGNE (16130) 73, rue du Pressoir,
Ici présent.

Ci-après dénommé **LE PRENEUR**

LESQUELS ont convenu et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, le Bailleur, d'une part, donne à BAIL A LOYER à titre COMMERCIAL,
conformément aux dispositions du décret N°53 .960 du 30 septembre 1953 et à celles des
textes ultérieurs qui l'ont modifié et complété, notamment par celle de la loi N°65 356 du 12
mai 1956, **un immeuble à usage de chai de stockage d'eaux-de-vie.**
Au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Commune d'Angeac Champagne (16130)

- Un immeuble sis au lieu-dit « Les Reigniers », parcelle C447, d'une surface totale de 1 024 m².
- Un immeuble sis au lieu-dit « Le Puits d'Angeac », parcelle C521, d'une surface totale de 114 m².
- Un immeuble sis au lieu-dit « Le Puits d'Angeac », parcelle C347, d'une surface totale de 82 m².

DUREE DU BAIL – CONGE - RECONDUCTION

Durée :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TROIS ANNEES reconductibles (3, 6 ou 9 ans), commençant à courir du **1^{er} octobre 2015, pour finir le 30 septembre 2018.**

Congés – Expiration du bail – Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret 53 960 su 30 septembre 1953 :

Le preneur aura la faculté de notifier au bailleur son intention de ne pas renouveler le bail à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

Le preneur aura la faculté de résilier le présent bail à chaque période triennale avec préavis de six (6) mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur ou à son mandataire.

Reconduction :

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de : STOCKAGE DE TOUT TYPES D'ALCOOLS.

Le Preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. Le Preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé en tant que de besoin que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

En outre :

le Bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;

le Bailleur déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L 233-5 du Code du travail et des textes subséquents.

CHARGES ET CONDITIONS

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toute la durée du bail, aucunes réparations autres que celles relatives au gros œuvre et la couverture.

Le Preneur déclare bien connaître le chai pour prendre l'immeuble tel qu'il existe et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur, pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de l'état et de la solidité du sol et du sous-sol.

Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués aucune autre activité que celle rentrant dans son objet et ne pourra céder son droit de bail, ni sous louer, sans le consentement express et écrit du Bailleur.

Le Preneur fera contrôler annuellement l'ensemble des circuits et des appareillages électriques par un organisme agréé. A réception du rapport qui aura été transmis, le Bailleur s'engage à faire effectuer les travaux de mise en conformité qui seraient exigés dans un délai de 30 jours.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité :

Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressé au Bailleur), de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Etant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Entretien - Réparations

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en état de réparations de toute nature, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du Preneur.

En outre, toutes les réparations, mêmes celles visées à l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, volet mécanique, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du Preneur, celui-ci étant tenu de les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis à vis du Bailleur garant de tout action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet.

Travaux

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à

aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

Si ces travaux dureraient plus de quarante jours, il ne serait pas fait application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet, dans les lieux loués.

Garantie

Le Preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de la redevance, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à aucune vente publique de meubles ou autres.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le Preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre qui pourraient survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, ne pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

Le Preneur laissera au Bailleur, la possibilité de visiter le bâtiment loué au moins une fois l'an.

Assurances

Le Preneur et ses assureurs feront son affaire de l'assurance des marchandises entreposées et renoncent en cas d'incendie ou d'explosion à tous recours directs ou indirects contre le propriétaire du bâtiment et ses assureurs. Cette renonciation sera insérée dans les polices d'assurances. Le Preneur en justifiera au Bailleur par la production de ses polices et de leurs avenants.

A titre de réciprocité, le bailleur et ses assureurs renoncent en cas d'incendie ou d'explosion à tous recours directs ou indirects contre le preneur et ses assureurs.

Le Preneur devra faire assurer, et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions les bris de glace, et généralement tous autres risques.

U
JMG

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valent transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues. En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui sera besoin.

Démolition de l'immeuble expropriation

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le Preneur aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état

Tout changement d'état du Preneur devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

Sous location

Le Preneur ne pourra sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie.

Lois et usages locaux.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Remise des clefs

Le Preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué. La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

Non responsabilité du Bailleur

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tout troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau. Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

LOYER

En outre, le présent bail régi par la réglementation des baux commerciaux (Décret 53 960 du 30 septembre 1953) est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de : QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14 400,00 Euros) que le **Preneur s'oblige à payer mensuellement au Bailleur le 05 de chaque mois, par conséquent un montant de MILLE DEUX CENT EUROS (1 200,00 euros) mensuel.**

Les paiements devront être effectués par virement bancaire.

CLAUSE PENALE – CLAUSE RESOLUTOIRE

Clause Pénale

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du Bailleur auquel le Preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre si, à l'expiration de la location, le Preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail commercial sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

REVISION LOYER

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, par abréviation "I.N.S.E.E."

L'indice de base est l'indice du 2^{ème} trimestre 2015 s'élevant à 1 614 points.

L'indice de révision sera l'indice du 3^{ème} trimestre de chaque année.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail,

les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E. A défaut de l'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

Fait à ANGEAC-CHAMPAGNE

Le 25 septembre 2015

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en deux originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît.


Le Bailleur ou son mandataire

(précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

lu et approuvé


Le Preneur

(précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

lu et approuvé




Claire BERTET

NOTAIRE

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

Successeur de Me Jean GUÉRIN
son père

Clémence GUERIN-SEGUINOT
Notaire

Dossier : A 2020 00295
: SCEA DES REIGNIERS / DISTIL. REMY

PIRON

N/Réf : MG/PS

Suivi par : Philippe SEGUINOT

V/Réf :

ATTESTATION

Maître Claire BERTET, Notaire au sein de l'Office Notarial dont est titulaire la Société Civile Professionnelle dénommée "Maryvonne GUERIN, notaire associé", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à SEGONZAC (Charente),

ATTESTE :

Qu'aux termes d'un acte reçu par moi, le VINGT-SEPT-NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT,

La société dénommée "**SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE "DES REIGNIERS"**", S.C.E.A. au capital de UN MILLION CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS, dont le siège social est à ANGEAC CHAMPAGNE (16130), lieudit Les Reigniers.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ANGOULEME et identifiée sous le numéro SIREN 317 538 734.

A vendu à :

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

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

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ANGOULEME et identifiée sous le numéro SIREN 342 799 871.

La pleine propriété du ou des immeubles ci-après désignés :

Commune de ANGEAC CHAMPAGNE (16)

Un bâtiment agricole à usage de chai, situé à ANGEAC CHAMPAGNE

(16130), rue des Distilleries,

L'ensemble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	C	564	RUE DES DISTILLERIES	09 a 88 ca
Contenance totale				09 a 88 ca

Transfert de propriété au jour de l'acte.

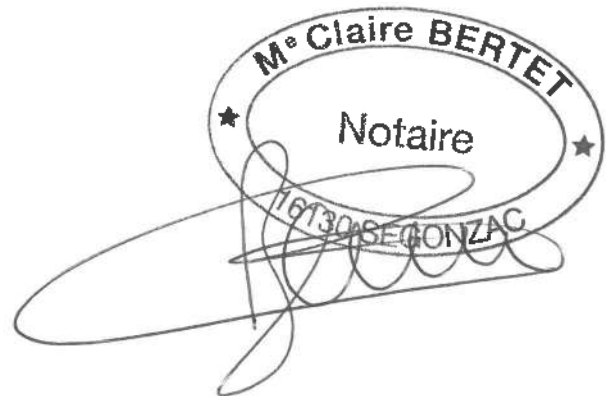
L'entrée en jouissance ayant été fixée au jour de l'acte.

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

A SEGONZAC,

Le VINGT-SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT.

Claire BERTET



ANGEAC-CHAMPAGNE, le jeudi 28 juillet 2022

Je soussigné Louis LECORNE, agissant en qualité co-gérant de la SARL DOMAINES REMY PIRON, propriétaire de la parcelle cadastrale 000 ZC 003 sur la commune d'ANGEAC-CHAMPAGNE, donne mon accord au projet de la SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES RÉMY PIRON (RCS n °B 342 799 871) sur ma parcelle.

Pour valoir ce que de droit,

Signature

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Louis Lecorne', with a long, sweeping underline that extends to the right.

ANGEAC-CHAMPAGNE, le 28 juillet 2022

Je soussigné Lucette Renée Marie Edwige **PIRON**, retraitée, épouse de Monsieur Christian Michel Humbert **BARBERA**, demeurant à ANGEAC-CHAMPAGNE (16130) 88 rue du Vieux Four, agissant en qualité de propriétaire des parcelles cadastrales 000 B 446 et 000 B 590 sur la commune d'ANGEAC-CHAMPAGNE, donne mon accord au projet de création d'une réserve incendie et des aires de pompage associées porté par la SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DES DISTILLERIES RÉMY PIRON (RCS n °B 342 799 871) sur nos parcelles.

Pour valoir ce que de droit,

Signature

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned to the right of the word 'Signature'.

ANNEXE 6 : DOCUMENTS FINANCIERS

Table des matières

37507-SARL SGPSG 31-12-2021-Signé	2
1 Page de Garde	2
2 Sommaire	4
3 Attestation d'Expert Comptable	6
4 Intercalaire	8
5 Bilan	9
6 Bilan détaillé	11
7 Compte de Résultat	13
8 Compte de Résultat détaillé	14
9 Soldes intermédiaires de gestion	17
10 Détail des soldes intermédiaires de gestion	18
11 Intercalaire	22
12 Règles et méthodes comptables	24
13 Faits caractéristiques	26
14 Notes sur le bilan	27
15 Autres informations	33
16 Intercalaire	34
17 2065 - Impôt sur les sociétés	36
18 2065 Bis - Impôt sur les sociétés, annexe à la déclaration N°2065	37
19 2033A - Bilan simplifié	38
20 2033B - Compte de résultat simplifié de l'exercice (en liste)	39
21 2033C - Immobilisations - Amortissements - Plus-values et moins-values	41
22 2033D - Relevé des provisions- Amortissements dérogatoires- Déficit reportables	42
23 2033E - Détermination de la valeur ajoutée produite au cours de l'exercice	43
24 2033F - Composition du capital social	44
25 2033G - Filiales et participations	45
SGPSG Extrait Kbis 220126	46

Comptes annuels

2021

Période du 10/02/2021 au 31/12/2021

SARL SGPSG

403 RUE DES DISTILLERIES
16130 ANGEAC CHAMPAGNE

APE : 8299Z-

Siret : 89395708400013



CABINET BASSANT LANGLET ET ASSOCIES

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de la région de Poitiers
Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Poitiers
72 Bis Rue Saint-Pallais BP 50187

17100 SAINTES

Tél. 0546920011

Fax. 0546922185

Email : contact@cabinet-bassant.fr

 **Sommaire**

Attestation d'Expert Comptable	3
Etats de synthèse	5
Bilan	6
Bilan détaillé	8
Compte de Résultat	10
Compte de Résultat détaillé	11
Soldes intermédiaires de gestion	14
Détail des soldes intermédiaires de gestion	15
Annexe	19
Documents fiscaux	31

Attestation d'Expert Comptable

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Conformément à nos accords en date du 02 juin 2021, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la société SARL SARL SGPSG relatifs à l'exercice du 10/02/2021 au 31/12/2021.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 42 pages, se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	3 223 897
Chiffre d'affaires	423 373
Résultat net comptable (Bénéfice)	605 012

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à SAINTES CEDEX
Le 05/02/2022

RENEUVE
EXPERT COMPTABLE

Comptes annuels

2021

Période du 10/02/2021 au 31/12/2021

Etats de synthèse

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/21
ACTIF			
Immobilisations incorporelles			
Concessions, brevets et droits assimilés	2 920	1 099	1 821
Immobilisations corporelles			
Autres immobilisations corporelles	39 320	8 253	31 067
Immobilisations financières			
Participations et créances rattachées	2 184 389		2 184 389
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2 226 629	9 352	2 217 277
Stocks			
Créances			
Clients et comptes rattachés	217 068		217 068
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	4 507		4 507
Autres créances	577 017		577 017
Divers			
Disponibilités	206 715		206 715
Charges constatées d'avance	1 313		1 313
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 006 620		1 006 620
COMPTES DE REGULARISATION			
TOTAL ACTIF	3 233 249	9 352	3 223 897

Bilan

	Net au 31/12/21
PASSIF	
Capital social ou individuel	618 000
Résultat de l'exercice	605 012
Provisions réglementées	293
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 223 305
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
Emprunts	1 654 002
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	1 654 002
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	201 788
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 897
Personnel	62 616
Organismes sociaux	23 325
Etat, Impôts sur les bénéfices	4 639
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	38 939
Autres dettes fiscales et sociales	2 112
Dettes fiscales et sociales	131 631
Autres dettes	275
TOTAL DETTES	2 000 592
TOTAL PASSIF	3 223 897

Bilan détaillé

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/21
ACTIF			
Immobilisations incorporelles			
205000 - Concessions et droits similaires	2 920,00		2 920,00
280500 - Amortis. concess. & droits simil.		1 099,06	-1 099,06
Concessions, brevets et droits assimilés	2 920,00	1 099,06	1 820,94
Immobilisations corporelles			
218200 - MATERIEL DE TRANSPORT	35 040,00		35 040,00
218300 - Matériel de bureau	4 280,00		4 280,00
281820 - Amortis. matériel de transport		6 641,76	-6 641,76
281830 - Amortis. matér.bureau et informat.		1 610,94	-1 610,94
Autres immobilisations corporelles	39 320,00	8 252,70	31 067,30
Immobilisations financières			
261100 - SAS DISTILLERIES REMY PIRON	2 182 400,00		2 182 400,00
261110 - DROITS ACHATS DRP	1 989,00		1 989,00
Participations et créances rattachées	2 184 389,00		2 184 389,00
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2 226 629,00	9 351,76	2 217 277,24
Stocks			
Créances			
411100 - CLIENTS	98 219,05		98 219,05
418100 - Clients - factures à établir	118 848,47		118 848,47
Clients et comptes rattachés	217 067,52		217 067,52
445620 - TVA déductible s/immobilisations	2 650,00		2 650,00
445661 - TVA DEDUCTIBLE	756,76		756,76
445860 - TVA sur factures non parvenues	1 100,00		1 100,00
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	4 506,76		4 506,76
451100 - SAS D R P	576 758,00		576 758,00
467100 - Autres comptes débiteurs/créditeurs	190,78		190,78
467101 - BARGIMMO	68,40		68,40
Autres créances	577 017,18		577 017,18
Divers			
512100 - BPACA	145 569,70		145 569,70
512400 - SOCIETE GENERALE	4 832,33		4 832,33
512500 - CRCA	54 962,31		54 962,31
512900 - CICO	1 350,40		1 350,40
Disponibilités	206 714,74		206 714,74
486000 - Charges constatées d'avance	1 313,49		1 313,49
Charges constatées d'avance	1 313,49		1 313,49
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 006 619,69		1 006 619,69
COMPTES DE REGULARISATION			
TOTAL ACTIF	3 233 248,69	9 351,76	3 223 896,93

Bilan détaillé

	Net au 31/12/21
PASSIF	
101300 - Capital souscrit-appelé, versé	618 000,00
Capital social ou individuel	618 000,00
Résultat de l'exercice	605 011,73
145000 - Amortissements dérogatoires	292,82
Provisions réglementées	292,82
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 223 304,55
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
164100 - Coll. Emprunts BANQUE POPULAIR	410 000,00
164400 - Coll. Emprunts SOCIETE GENERAL	400 000,00
164500 - Coll. Emprunts CREDIT AGRICOLE	428 304,70
164900 - Coll. Emprunts CIC	400 000,00
168840 - Int.courus s/emp.aup.etabl.crédit	15 696,90
Emprunts	1 654 001,60
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	1 654 001,60
455001 - CPTÉ COURANT JEAN MANUEL GERAL	200 000,00
455800 - Associés - intérêts courus	1 787,50
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	201 787,50
401100 - FOURNISSEURS	6 296,80
408100 - Fournisseurs - fact. non parvenues	6 600,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 896,80
428200 - PROVISION CONGES PAYES	10 763,20
428600 - Personnel - autres charges à payer	36 709,00
428610 - Primes de bilan CAP	15 144,00
Personnel	62 616,20
431000 - URSSAF	9 087,95
437201 - KLESIA	6 872,10
437202 - HELIUM COMPLEMENTAIRE SANTE SA	320,92
437203 - GENERALI	2 727,41
438200 - Charges sociales s/congés à payer	4 316,55
Organismes sociaux	23 324,93
444000 - ETAT IMPOTS SUR LES BENEF	4 639,00
Etat, Impôts sur les bénéfices	4 639,00
445510 - TVA A PAYER	19 131,00
445870 - TVA sur factures à établir	19 808,08
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	38 939,08
442100 - PRELEVEMENT A LA SOURCE	483,27
448600 - Etat - autres charges à payer	1 629,00
Autres dettes fiscales et sociales	2 112,27
Dettes fiscales et sociales	131 631,48
467105 - SAS DRP	275,00
Autres dettes	275,00
TOTAL DETTES	2 000 592,38
TOTAL PASSIF	3 223 896,93

Compte de Résultat

	du 10/02/21 au 31/12/21 11 mois
PRODUITS	
Production vendue	423 373
Autres produits	3 555
Total	426 927
CONSOMMATION M/SES & MAT	
Autres achats & charges externes	86 416
Total	86 416
MARGE SUR M/SES & MAT	340 511
CHARGES	
Impôts, taxes et vers. assim.	2 094
Salaires et Traitements	280 932
Charges sociales	41 642
Amortissements et provisions	9 362
Autres charges	1
Total	334 030
RESULTAT D'EXPLOITATION	6 481
Produits financiers	600 158
Charges financières	16 005
Résultat financier	584 153
RESULTAT COURANT	590 634
Produits exceptionnels	432 799
Charges exceptionnelles	410 782
Résultat exceptionnel	22 017
Impôts sur les bénéfices	7 639
RESULTAT DE L'EXERCICE	605 012

Compte de Résultat détaillé

	du 10/02/21 au 31/12/21 11 mois
PRODUITS	
706100 - PRESTATIONS DE SERVICE	490,00
708010 - PRESTATIONS DRP	266 250,00
708020 - PRESTATIONS SCEA DES REIGNIERS	100 806,00
708030 - PRESTATIONS AUTRES	1 584,00
708040 - PRESTATIONS INFORMATIQUES	17 117,60
708120 - REFACT CHARGES SGPSG BARGIMMO	37 124,93
Production vendue	423 372,53
758000 - PROD. DIVERS GESTION COUR	86,87
791000 - Transfert charges exploitation	3 468,00
Autres produits	3 554,87
Total	426 927,40
CONSOMMATION M/SES & MAT	
606130 - CARBURANTS VEHICULE DE STE	4 392,07
606320 - ACHATS DE PRODUITS D'ENTRETIEN	33,79
606400 - FOURNITURES ADMINISTRATIV	96,80
606410 - PETIT MATERIEL INFORMATIQUE	290,05
611106 - REFACTURATION INFORMATIQU PAR	169,43
611120 - PRESTATIONS DIVERSES	583,33
613541 - LOCATION IMPRIMANTE REX ROTARY	2 164,19
613542 - LOCATION GED REXDOC	1 565,50
613543 - LOC MACHINE LA POSTE PITNEY	178,22
613544 - ABONNEMENTS NEVA	851,00
613545 - LOCATION IWM	10 135,45
615520 - ENTRETIEN VEHICULE GERANCE	846,68
615525 - ENTRETIEN VEHICULE SOCIETE	722,70
615600 - MAINTENANCE GENERALE	3 243,20
616000 - Primes d'assurance	2 500,00
616100 - ASSURANCES MULTIRISQUES	1 379,14
616120 - ASSURANCES EMPRUNTS	1 575,06
616130 - ASSURANCE HOMME CLE	430,50
616300 - ASSURANCE MATERIEL DE TRANSPOR	683,75
618500 - FRAIS COLLOQUES, SEMIN., CO	497,00
622620 - HONORAIRES PRESTATAIRE SOCIAL	576,00
622630 - HONORAIRES EXPERT COMPTABLE	4 000,00
622640 - HONORAIRES JURIDIQUE	1 500,00
622700 - FRAIS D ACTES ET CONTENTI	124,11
622800 - HONORAIRES DIVERS	19 003,10
622810 - HONORAIRES FORMATION	416,67
623100 - ANNONCES & INSERTIONS	147,00
625100 - VOYAGES ET DEPLACEMENTS	12,00
625700 - RECEPTIONS	738,55
626100 - TIMBRES	227,24
627101 - COMMISSIONS BPACA	144,71
627104 - COMMISSIONS SOGE	453,89
627105 - COMMISSIONS CA	2 350,11
627109 - COMMISSIONS CIC	927,79
627200 - Commissions sur emprunts	22 724,86
628110 - COTISATIONS PROFESSIONNELLES	732,50
Autres achats & charges externes	86 416,39

Compte de Résultat détaillé

	du 10/02/21 au 31/12/21 11 mois
Total	86 416,39
MARGE SUR M/SES & MAT	340 511,01
CHARGES	
633300 - TAXE FORMATION	535,00
633500 - Taxe d'apprentissage	662,00
635140 - Taxes sur les véhicules sociétés	432,00
635430 - CARTES GRISES	464,76
Impôts, taxes et vers. assim.	2 093,76
641100 - SALAIRE BRUT	97 293,31
641150 - REMUNERATION DE LA GERANCE	101 540,93
641151 - COTISATIONS OBLIGATOIRES	36 709,00
641152 - COTISATIONS FACULTATIVES	6 932,00
641200 - CONGES PAYES	10 763,20
641300 - Primes et gratifications	1 500,00
641400 - INDEMNITES ET PANIERS	2 237,35
641410 - INTERRESSEMENT	23 956,00
Salaires et Traitements	280 931,79
645100 - COTISATIONS URSSAF	25 209,83
645200 - COTISATIONS MUTUELLES SANTE	240,66
645300 - COTISATIONS RETRAITE CADRES	2 727,41
645320 - COTISATIONS RETRAITE NC	6 715,48
645330 - COTISATIONS PREVOYANCE	2 041,19
645800 - Cotisations autres organism. socx	4 316,55
647100 - AUTRES CHARGES	305,08
648000 - Autres charges de personnel	85,82
Charges sociales	41 642,02
681110 - Dot. amort. s/immobil. incorporel.	1 099,06
681120 - Dot. amort. s/immobil. corporel.	8 263,12
Amortissements et provisions	9 362,18
658000 - CHARGES DIV. GESTION COUR	0,60
Autres charges	0,60
Total	334 030,35
RESULTAT D'EXPLOITATION	6 480,66
761000 - Produits de participations	600 158,00
Produits financiers	600 158,00
661100 - Intérêts des emprunts et dettes	14 196,48
661500 - Intérêts comptes courants dépôts CR	1 787,50
668001 - INTERETS DEBITEURS BPACA	4,87
668005 - INTERETS DEBITEURS CA	15,68
Charges financières	16 004,53
Résultat financier	584 153,47
RESULTAT COURANT	590 634,13

Compte de Résultat détaillé

	du 10/02/21 au 31/12/21 11 mois
775000 - PROD CESSIONS ELEMENTS AC	7 500,00
775600 - Prod cessions actifs - Immo Fi.	425 299,00
Produits exceptionnels	432 799,00
675000 - Valeurs compt. éléments actif cédés	7 489,58
675600 - VNC actifs cédés - Immo financières	403 000,00
687250 - Dot. amortissements dérogatoires	292,82
Charges exceptionnelles	410 782,40
Résultat exceptionnel	22 016,60
695000 - Impôts sur les bénéfices	7 785,00
699600 - Crédit d'impôt formation	-146,00
Impôts sur les bénéfices	7 639,00
RESULTAT DE L'EXERCICE	605 011,73