

Vue aérienne du château et de son parc

CLIMONT CASTEL INTERNATIONAL HOTEL MANAGEMENT GROUP

Aménagement du domaine du Château d'Esclimont

Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (28)

PIECE IV : Demande d'autorisation de défrichement



Eau-Méga

Conseil en Environnement
 SAS au capital de 70 000 €
 B . P . 4 0 3 2 2
 17313 Rochefort Cedex
 environnement@eau-mega.fr
 Tel : 05.46.99.09.27
 Fax : 05.46.99.25.53
 www.eau-mega.fr

Janvier
2020

Statut	Établi par	Vérfié par	Approuvé par	Date	Référence	Version
Définitif	K. BRUNETEAU T. BARBIER	S. MAZZARINO	K. BRUNETEAU T. BARBIER	18/01/2020	13-18-001	B

SOMMAIRE

Liste des cartes.....	2
CERFA N° 13632*07	3
ATTESTATION DE PROPRIETE.....	4
NOTE ACCOMPAGNANT LE CERFA.....	5
I. Localisation du site	6
II. Extrait du plan cadastral	7
III. Plan de masse du défrichement.....	8
IV. Accord de principe de reboisement	9
V. Note attestant de l'absence d'incendie dans les 15 dernières années – Pièce n°105 du Cerfa 15964*01	10
Liste des cartes	
Carte 1. Localisation du site.....	6
Carte 2. Extrait parcellaire	7
Carte 3. Plan de masse du défrichement.....	8

Référence	N° 13-18-001
Statut	Définitif

CLIMONT CASTLE INTERNATIONAL HOTEL MANAGEMENT GROUP

Aménagement du domaine du Château d'Esclimont – PIECE IV : Demande d'autorisation de défrichement

CERFA N° 13632*07

LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHER PORTE SUR LES TERRAINS SUIVANTS : (joindre pièce 1 et 2)

Dénomination de la propriété ou du massif contenant les terrains à défricher : Château d'Esclimont

N° DÉPARTEMENT - COMMUNE	SECTION	N° PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE ENTIERE	SURFACE À DÉFRICHER PAR PARCELLE	CLASSEMENT AU PLU (1)
Département : Eure et Loir (28) Commune : Auneau-Bleury-Saint-Symphorien	AB	133	17 ha 37 a 31 ca	1 ha 83 a 39 ca	
	AB	86	4 ha 25 a 35 ca	0 ha 23 a 90 ca	
	AB	87	3 ha 67 a 65 ca	0 ha 18 a 08 ca	
	AB	90	13 ha 78 a 95 ca	2 ha 87 a 72 ca	
	AB	92	9 ha 67 a 93 ca	1 ha 16 a 14 ca	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	
			ha a ca (m ²)	ha a ca (m ²)	

(1) Si la commune a un Plan Local d'Urbanisme, préciser le classement de la parcelle au moment du dépôt de la demande et notamment si elle est classée en «Espace Boisé Classé» (EBC).

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Surface totale à défricher : 6 ha 29 a 23 ca
 N° du département unique ou principal des travaux 28
 Autres départements concernés par les travaux : N° de département 2 |__|__| N° de département 3 |__|__|
 Destination principale des terrains après défrichage (pour les destinations agricoles, préciser prairie, culture, vigne,...) : _____
 Création de _____
 Projet nécessitant un permis de construire (cocher la case si "oui") :

PROPRIÉTAIRE DES TERRAINS À DÉFRICHER ET SES AYANTS DROIT : (joindre pièce 3 et 7 si ayants droit)

NOM ET PRÉNOM OU RAISON SOCIALE	QUALITÉ (indivisaire, usufruitier, nu-proprétaire,...)	ADRESSE	TÉLÉPHONE

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DEMANDE (ARTICLE R.341-1 DU CODE FORESTIER)

N°	Pièces	Dans quels cas fournir cette pièce ?	Pièce jointe
1	Plan de situation (extrait de carte au 1/25000 ^{ème} ou au 1/50000 ^{ème}) localisant les terrains à défricher et la commune la plus proche ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Le ou les extraits des feuilles du plan cadastral contenant les parcelles concernées et précisant l'emprise des surfaces à défricher pour les besoins du projet (emprise du bâti, des aires de travail, des accès et stationnements, des réseaux de raccordement,...) ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois délivré par les Services des Impôts Fonciers ou acte notarié à jour) ;	Tous demandeurs	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Échéancier prévisionnel des travaux de défrichement ;	Exploitant de carrière	<input type="checkbox"/>
Projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement :			
5	Évaluation des incidences Natura 2000. Cette évaluation peut être intégrée à l'étude d'impact ou à la demande d'examen au cas par cas ;	Défrichement impactant ou susceptible d'impacter un site Natura 2000	<input type="checkbox"/>
6	<ul style="list-style-type: none"> • Décision de l'Autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact ; ou dans le cas contraire : • Etude d'impact ; 	Défrichement de 0,5 ha à moins de 25 ha	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Étude d'impact ;	Défrichement à partir de 25 ha	<input type="checkbox"/>
Pièces justifiant de la maîtrise foncière des terrains :			
8	Les pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains (ou de son représentant mandaté) si ce dernier n'est pas le demandeur ;	Demandeurs non propriétaires (hors cas des pièces 9 et 10)	<input type="checkbox"/>
9	Copie de la déclaration d'utilité publique ;	Si le demandeur peut bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique	<input type="checkbox"/>
10	Accusé de réception de l'envoi au propriétaire de la demande d'autorisation de défrichement ;	Si le demandeur bénéficie d'une servitude pour le transport ou la distribution d'énergie prévue au 1° du R341-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>
Habilitation du signataire à déposer la demande :			
11	Mandat autorisant le mandataire à déposer la demande ;	Particuliers non propriétaires, indivisions	
12	L'acte autorisant le représentant qualifié de la personne morale à déposer la demande (Délibération du conseil d'administration, extrait Kbis de moins de 6 mois,...) ;	Personne morale autre qu'une collectivité	<input checked="" type="checkbox"/>
13	Délibération de l'assemblée délibérante autorisant son représentant à déposer la demande ;	Collectivité	<input type="checkbox"/>

ENGAGEMENTS ET SIGNATURE

Je soussigné (nom et prénom) : YANG Chang Lin

- certifie avoir pouvoir pour représenter le demandeur dans le cadre de la présente formalité ;
- certifie l'exactitude de l'ensemble des informations fournies dans le présent formulaire et les pièces jointes.

Au nom du demandeur indiqué en page 1 et pour son compte, je demande l'autorisation de procéder au défrichement des parcelles indiquées page 2 conformément au plan de délimitation joint à ma demande (pièce 2) et m'engage à respecter les conditions qui seront subordonnées à cette autorisation.

Fait le 28/05/2019

CLIMONT CASTLE INTERNATIONAL
 HOTEL MANAGEMENT GROUP
 CHATEAU D'ESCLIMONT
 28700 BLEURY SAINT SYMPHORIEN LE CHATEAU
 Tél. (00 33 (2) 37 31 15 15
 Fax (00 33 (2) 37 31 57 91
 SA au capital de 300 000 € - RCS Chartres B 806 134 274

cachet (le cas échéant) et signature du demandeur

MENTIONS LÉGALES

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites sur ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectifications pour les données à caractère personnel vous concernant auprès de l'organisme qui traite votre demande.

Référence	N° 13-18-001
Statut	Définitif

CLIMONT CASTLE INTERNATIONAL HOTEL MANAGEMENT GROUP
Aménagement du domaine du Château d'Esclimont – PIECE IV : Demande d'autorisation de défrichement

ATTESTATION DE PROPRIETE

RECEPISSE DE DEPOT

Duplicata
GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE CHARTRES

CS 40229 - 22 Boulevard Chasles
28008 CHARTRES Cedex
Tél : 02.37.84.00.25 - Fax : 02.37.84.02.75
INTERNET : www.infogreffe.fr

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU
CHATEAU D'ESCLIMONT
Château d'Esclimont
28700 Bleury-Saint-Symphorien

V/REF :
N/REF : 2015 D 53 / 2015-A-481

Le Greffier du Tribunal de Commerce DE CHARTRES certifie qu'il a reçu le 10/02/2015, les actes suivants :

Acte notarié en date du 05/01/2015

- Cession de parts - Pierre TRAVERSAC, Roger TRAVERSAC, Françoise TRAVERSAC et Société CHONGQING TIANCI HOT SPRING GROUP LIMITED, Société HONG KONG DAQIAN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUPE LIMITED, Changlin YANG, Yunfan YANG

Procès-verbal d'assemblée en date du 05/01/2015

- Transfert du siège social - du 21 Square Saint-Charles 75012 Paris
- Changement(s) de gérant(s)
- Modification(s) statutaire(s)

Liste des sièges sociaux antérieurs

Statuts mis à jour en date du 05/01/2015

Concernant la société

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU D'ESCLIMONT
Société civile
Château d'Esclimont
28700 Bleury-Saint-Symphorien

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2015-A-481 le 10/02/2015
R.C.S. CHARTRES 322 505 645 (2015 D 53)

Fait à CHARTRES le 10/02/2015,
LE GREFFIER



5 JANVIER 2015

CESSION DE PARTS SOCIALES

DE LA SOCIETE DENOMMEE

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU D'ESCLIMONT

213273 07

En marge, est écrit :

Enregistré à : S I E 8 EME EUROPE-ROME POLE ENREGISTREMENT

Le 14/01/2015 Bordereau n° 2015/111 Case n° 1

Enregistrement : 422 827 €

Total liquidé : quatre cent vingt-deux mille huit cent vingt-sept euros

Montant reçu : quatre cent vingt-deux mille huit cent vingt-sept euros

Signé de Lucette JOSSE, Agente administrative des finances publiques

21327307

FL/AFI/

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE CINQ JANVIER**

A PARIS (8^{ème}), 11 Avenue Delcassé, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Fabrice LUZU, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle « Fabrice LUZU, Julien TROKINER, Sébastien WOLF, Virginie JACQUET et Olivier DUPARC » dont le siège est à PARIS (75008), 11 Avenue Delcassé, assistant le CEDANT.

A reçu le présent acte contenant « CESSION DE PARTS SOCIALES »

PAR :

1) Monsieur Pierre **TRAVERSAC**, Dirigeant de société, époux de Madame Sophie Marie Anne **GIZARD**, demeurant à CHARENTON-LE-PONT (94220) 3 Rue du Général Chanzy.

Né à PARIS (75020) le 1er juin 1946.

Marié à la mairie de PARIS (75020) le 2 avril 1988 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel POPELIN, notaire à PARIS, le 16 mars 1988.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2) Monsieur Roger Lucien **TRAVERSAC**, Dirigeant de société, époux de Madame Marie Martine **GIUMELLI**, demeurant à CASTILLON-DU-GARD (30210) Les Codes - 3 Route d'Uzès.

Né à PARIS (75020) le 21 février 1951.

Marié à la mairie de CASTILLON-DU-GARD (30210) le 21 janvier 1982 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître ANDRIEU, notaire à REMOULINS (30210), le 18 janvier 1982.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

3) Madame Françoise Thérèse **TRAVERSAC**, Dirigeante de société, épouse de Monsieur Michel Emile Félix **LECHEVALIER**, demeurant à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006) 20 Boulevard Saint Michel.

Née à PARIS (75020) le 22 mars 1948.

Mariée à la mairie de PARIS (75019) le 25 juin 1970 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Claude **BURTHERMIQUE**, notaire à PARIS, le 5 juin 1970.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée « le **CEDANT** » et ou " le **GARANT**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

1) La société dénommée **CHONGQING TIANCI HOT SPRING GROUP LIMITED**, société de droit chinois, dont le siège se trouve Tianci Hua Soup Hot Spring Bishan Heaven **CHONG QING**, République Populaire de Chine.

Le certificat d'immatriculation de ladite société est demeuré ci-annexé, ainsi qu'une opinion juridique.

ANNEXE N°1

CESSIONNAIRE à concurrence de CINQ (5) parts sociales.

2) la société **HONG KONG DAQIAN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED**, société de droit hongkongais, dont le siège se trouve suite 1808, 18/F World-Wide, HSE 19 des Vœux RD Central **CENTRAL HONG KONG**.

Le certificat d'immatriculation de ladite société est demeuré ci-annexé, ainsi qu'une opinion juridique.

ANNEXE N°2

CESSIONNAIRE à concurrence de quatre-vingt-cinq (85) parts sociales.

3) Monsieur Changlin **YANG**, demeurant à **CHONGQING CITY (CHINE) 8** Wenquan Road, Bishan Qu.

Né à **HAINAN (Chine)** le 25 novembre 1950.

Déclarant être célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité chinoise de Hong-Kong,

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

CESSIONNAIRE à concurrence d'une (1) part sociale.

4) Madame Yunfan **YANG**, demeurant à **CHONGQING CITY (CHINE) 8** Wenquan Road, Bishan Qu.

Née à **SICHUAN (Chine)** le 23 novembre 1979.

Déclarant être célibataire.

De nationalité australienne.

Non résident au sens de la réglementation fiscale

CESSIONNAIRE à concurrence de neuf (9) parts sociales.

Ci-après dénommée « le **CESSIONNAIRE** » et ou " le **BENEFICIAIRE DE LA GARANTIE**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Pierre TRAVERSAC, est présent à l'acte.

- Monsieur Roger TRAVERSAC, à ce non présent mais représenté par Monsieur Pierre TRAVERSAC aux présentes, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 29 décembre 2014 demeurée ci-annexée.

ANNEXE N°3

- Madame Françoise LECHEVALIER, à ce présente.

- Monsieur Changlin YANG est présent à l'acte.

- Madame Yunfan YANG est présente à l'acte.

- La Société dénommée CHONGQING TIANCI HOT SPRING GROUP LIMITED est représentée à l'acte par Monsieur Chang Lin YANG, en sa qualité de Président dûment habilité aux présentes aux termes d'une décision du Conseil d'Administration en date du 5 Janvier 2015, demeurée ci-annexée.

ANNEXE N°4

- La Société dénommée HONG KONG DAQIAN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED est représentée à l'acte par Monsieur Chang Lin YANG, en sa qualité de Président dûment habilité aux présentes aux termes d'une d'une décision du Conseil d'Administration en date du 5 janvier 2015, demeurée ci-annexée.

Annexe n°5

Lesquels, préalablement à la **CESSION DE PARTS SOCIALES** faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I- PROMESSE DE CESSION DE PARTS ET SUBSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 12 septembre 2014, le **CEDANT** a promis de céder les parts de la SCI DU CHATEAU D'ESCLIMONT au profit de la société CHONGQING TIANCI HOT SPRING GROUP Limited et au profit de Monsieur Chang Lin YANG, avec faculté de substitution.

La société CHONGQING TIANCI HOT SPRING GROUP Limited et Monsieur Chang Lin YANG, ont entendu user de cette faculté de substitution et se sont substitués en totalité dans les droits de la promesse de cession, les **CESSIONNAIRES** susnommés dans les proportions ci-dessus fixées, ce qu'accepte le **CEDANT**.

II- IDENTIFICATION DE LA SOCIETE DONT LES PARTS FONT L'OBJET DE LA PRESENTE CESSION

II - I - CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES de la SOCIETE :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François JOUVION, notaire à PARIS, le 21 juillet 1981, enregistré à la recette des Impôts de PARIS 2° VIVIENNE, le 7 août 1981, bordereau 252 n° 12, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU d'ESCLIMONT**, ayant son siège social à **PARIS (75012) 21 Square Saint-Charles**, pour une durée de 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

La copie de l'acte du 21 juillet 1981 est demeurée ci-annexée.

ANNEXE N°6

Forme juridique : Société civile immobilière

Dénomination sociale : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU D'ESCLIMONT

Siège social : 21, square Saint-Charles 75012 PARIS

Date de constitution : 21 juillet 1981

Immatriculation au R.C.S.: La société a été immatriculée le 3 septembre 1981 au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 322 505 645.

Un extrait K-Bis est demeuré ci-annexé.

ANNEXE N°7

Objet social : l'article 2 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« L'achat, la vente, la propriété, la construction, la gestion, l'exploitation par bail, location ou autrement, la rénovation, l'aménagement et la transformation d'immeuble de toute sorte et l'obtention des financements nécessaires et notamment d'un immeuble sis à Saint-Symphorien-le-Château (Eure-et-Loir), dénommé « LE CHATEAU D'ESCLIMONT ».

La participation directe ou indirecte dans toutes opérations similaires par tous moyens et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou pouvant contribuer à son développement et ne modifiant pas le caractère civil de la Société».

Administration de la Société : La Société est actuellement gérée par Madame Françoise LECHEVALIER, susnommée.

Durée : 50 ans

Elle pourra être prorogée ou dissoute à toute époque par décision unanime des associés.

Exercice social :

L'exercice social a une durée de douze mois. Il débute le premier janvier de chaque année et se termine le trente et un décembre.

Capital social :

- 1) Lors de la constitution de la Société, il a été effectué des apports en numéraire pour un montant total de CENT MILLE FRANCS (100.000,00 FRF) qui ont été entièrement libérés, savoir :

- Par la SA COGESAT IMMOBILIER 1 000 Francs
- Par la SA GRANDES ÉTAPES INTERNATIONALES 99 000 Francs

SOIT AU TOTAL LA SOMME DE 100 000 Francs

Répartition des parts sociales :

- La SA COGESAT IMMOBILIER détenait UNE part (1), numérotée 1, soit..... 1 part
- La SA GRANDES ETAPES INTERNATIONALES détenait QUATRE VINGT DIX NEUF parts (99), numérotées de 2 à 100, soit.....99 parts

SOIT AU TOTAL CENT parts (100), ci.....100 parts

- 2) Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 février 1987, l'ensemble des parts sociales détenues par la société LES GRANDES ETAPES INTERNATIONALES ont été cédées à Monsieur Pierre TRAVERSAC, Monsieur Roger TRAVERSAC et à Madame Françoise LECHEVALIER, susnommés.
- 3) Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 avril 1987, l'unique part détenue par la société COGESAT IMMOBILIER a été cédée à Monsieur Pierre TRAVERSAC, susnommé.
- 4) Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 19 décembre 2001, le capital social a été porté à 131 191,40 Francs et converti en euros soit 20.000 €.

Parts sociales : Le capital est actuellement divisé en CENT (100) parts sociales, numérotées de 1 à 100, d'une valeur nominale de DEUX CENTS EUROS (200 €), chacune, de même catégorie, entièrement libérées.

Le CEDANT déclare détenir les parts suivantes :

Détenteur des parts en pleine propriété	Nombres de parts	Numéros des parts
Monsieur Pierre TRAVERSAC	34	1 à 34
Monsieur Roger TRAVERSAC	33	35 à 67
Madame Françoise LECHEVALIER	33	68 à 100
TOTAL	100	

Les copies des statuts modifiés le 20 décembre 2001 ainsi que l'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2001 sont demeures ci-annexées.

ANNEXE N°8

Il déclare qu'il n'existe aucun pacte ou dispositions extrastatutaires.

Cession de parts entre vifs – clause d'agrément (article 8 des statuts)

L'article 8 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« Entre les associés, les parts ne sont librement cessibles, qu'avec le consentement de la majorité des associés, à peine de nullité des cessions consenties en contravention de ces dispositions.

La cession des parts s'opérera par un acte. Cette cession, sera, soit signifiée à la société, conformément à l'article 1690 du code civil, soit acceptée par une lettre du gérant.

La cession des parts à un tiers est soumise aux conditions suivantes :

*-En cas de cession ou de transmission projetée, le est tenu de notifier son projet de cession ou de transmission à la société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette notification indique les noms, prénoms et adresse du **CESSIONNAIRE**, le nombre des parts dont la cession est envisagée et si la transmission est effectuée à titre onéreux, le prix offert et les modalités de paiement.*

- Le gérant doit dans les trois mois de la demande d'agrément, aviser le de sa décision prise à la majorité, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé accordé.

- En cas de refus d'agrément, les associés doivent, dans le délai de trois mois à compter de la notification de refus, faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du par la société en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. »

En tant que de besoin, l'ensemble des associés de la société, aux présentes, déclare agréer la présente cession.

II – II – ETAT du PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

Le **CEDANT** déclare que la société sus-identifiée détient :

ACTIVEMENT,

A- la totalité du bien immobilier ci-après désigné, évalué à HUIT MILLIONS D'EUROS (8.000.000,00 EUR) :

DESIGNATION

Sur la Commune de **BLEURY- SAINT SYMPHORIEN LE CHATEAU** (Eure et Loire),

1^{er})-Le Château d'Esclimont proprement dit, représenté par un corps de bâtiment de trois mille cinq cents mètres carrés environ (3.500 m²) de planchers développés non compris les combles répartis en trois niveaux, plus un dans la partie centrale, combles au-dessus.

- Le donjon, séparé du château, d'une superficie au sol de 212,60m² soit sur trois niveaux de 500m² de planchers développés.
- Les dépendances comprenant des écuries, des garages et une maison de garde dite « des Célestins ».

Situés dans un parc clos par murs ou par rivières.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	133	Le château d'Esclimont	17ha 37a 31ca
AB	135	Le château d'Esclimont	00ha 15a 00ca
AB	81	Le château d'Esclimont	03ha 47a 04ca
AB	82	Le château d'Esclimont	00ha 34a 81ca
AB	195	2 rue du château	00ha 00a 28ca
AB	196	2 rue du château	00ha 00a 13ca
AB	197	2 rue du château	00ha 26a 82ca
AB	198	2 rue du château	00ha 04a 27ca
AB	199	2 rue du château	00ha 02a 18ca
AB	84	Le château d'Esclimont	02ha 74a 40ca
AB	85	Le château d'Esclimont	03ha 87a 45ca
AB	86	Le château d'Esclimont	04ha 25a 35ca
AB	87	Le château d'Esclimont	03ha 67a 65ca
AB	88	2 rue du château	00ha 00a 63ca
AB	89	Le château d'Esclimont	00ha 25a 95ca
AB	90	Le château d'Esclimont	13ha 78a 95ca
AB	91	2 rue du château	00ha 06a 82ca
AB	92	Le château d'Esclimont	09ha 67a 93ca
TOTAL			60 ha 02 a 97 ca

2ent- Des écuries-garages et communs,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	50	3 rue du château	00ha 17a 78ca

Observation étant ici faite que :

La parcelle cadastrée section AC numéro 50 provient de la division de la parcelle précédemment cadastrée section AC numéro 34 en deux parcelles cadastrées section AC numéros 50 et 51. (La parcelle AC 51 ayant ensuite été vendue).

3ent- Les bois y attenant,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	127	La garenne d'Esclimont	00ha 27a 10ca

4ent- Une parcelle,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	153	Le château d'Esclimont	00ha 02a 27ca

5ent- Un pavillon et son jardin,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	23	6 rue du Château	00ha 15a 30ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le présent acte par le terme « **L'IMMEUBLE** ».

EFFET RELATIF

En ce qui concerne les immeubles numérotés ci-dessus 1er, 2ent, 3ent et 4ent :

Acquisition suivant acte reçu par Maître JOUVION, Notaire à PARIS, le 21 juillet 1981 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHARTRES, le 21 septembre 1981 volume 9614, numéro 1.

En ce qui concerne l'immeuble numéroté ci-dessus 5ent :

Acquisition suivant acte reçu par Maître JOUVION, Notaire à PARIS, le 21 juillet 1981 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHARTRES, le 21 septembre 1981 volume 9614, numéro 2.

B- Une créance de loyers impayés :

La créance de loyers impayés à l'encontre de la société « GRANDES ETAPES FRANCAISES » comptabilisée à l'actif de la société pour une valeur de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR).

C- Liquidités :

Les liquidités détenues sur le compte bancaire de la société pour un montant arrêté à la date de ce jour à SIX MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS (6.728,00 EUR).

D- Encaissements à percevoir :

Des encaissements à percevoir de la société « GRANDES ETAPES FRANCAISES » à hauteur de QUARANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (43.398,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée comprise.

PASSIVEMENT,

Le CEDANT déclare qu'au jour de la cession l'ensemble des dettes et comptes courants d'associés ont été remboursés et que la Société est à ce jour libre de toutes dettes, à l'exception d'un passif évalué à :

- DIX MILLE DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (10.249,00 EUR) correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée restant à régler par la société.
- QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (83.333,34 EUR) correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée sur la créance de loyers impayés dont s'agit ci-dessus au B.

CECI EXPOSE, il est passé à la cession de parts sociales objet des présentes.

CESSION DE PARTS SOCIALES

Le **CEDANT** cède sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, les **CENT (100)** parts sociales, numérotées de 1 à 100, qu'il détient dans la Société Civile Immobilière **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU d'ESCLIMONT**, formant la totalité du capital social.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire des parts dont s'agit à compter de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle ; notamment et à compter de cette date, il participe et contribue aux résultats sociaux.

A cet effet, le **CEDANT** met et subroge le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et actions attachés à la totalité des parts cédées.

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX DE CESSION :

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **HUIT MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-SIX MILLE CINQ CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (8.456.543,66 EUR)** ventilé comme suit :

- Pour la quote part correspondant à l'actif immobilisé à concurrence de **HUIT MILLIONS D'EUROS (8.000.000,00 EUR)**,
- Pour la quote part correspondant aux loyers impayés dont la valeur nette comptable hors TVA est de **QUATRE CENT SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (416.666,66 EUR)**.
- Pour la quote part correspondant aux liquidités à concurrence de **SIX MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS (6.728,00 EUR)**.
- Pour la quote part correspondant aux encaissements à percevoir, à concurrence de **QUARANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (43.398,00 EUR)**,
- Diminué du passif à concurrence de **DIX MILLE DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (10.249,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

LE CESSIONNAIRE a payé le prix de cession comptant sans avoir recours à un prêt :

- A concurrence de la somme de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR)** à l'instant même par imputation sur l'acompte versé dès avant ce jour par Monsieur Changlin YANG, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Le **CESSIONNAIRE**, substitué comme indiqué ci-dessus déclare faire son affaire personnelle avec le substituant du remboursement de l'indemnité d'immobilisation et de la provision sur frais versée.

- A concurrence de la somme de **HUIT MILLIONS CINQUANTE-SIX MILLE CINQ CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (8.056.543,66 EUR)** à l'instant même par versement effectué par lui, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Ainsi que le **CEDANT** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS DU CESSIONNAIRE

Les sommes au moyen desquelles le prix ci-dessus est acquitté par le **CESSIONNAIRE** proviennent des deniers personnels déposés sur le compte CARPA du cabinet DEHENG- SHI et CHEN, Associés, ainsi qu'il le déclare expressément.

Monsieur **YANG** déclare faire son affaire personnelle de la ventilation du prix entre les **CESSIONNAIRES**.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession a lieu sous les charges, conditions et garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles suivantes :

I - EN CE QUI CONCERNE LES DROITS SOCIAUX

Le **CEDANT** déclare qu'il n'a pris aucun engagement soit personnellement, soit en assemblée générale des associés susceptibles de modifier les droits qui lui ont été attribués par les statuts et les actes postérieurs, ou d'aggraver les obligations lui incombant relativement auxdites parts.

Le **CEDANT** s'oblige vis-à-vis du **CESSIONNAIRE** à couvrir tous les appels de fonds qui seraient faits à ce dernier par la société pour des faits antérieurs au jour de la signature de l'acte de cession, quelque soit leur nature ou leur origine.

Le **CEDANT** déclare que les droits sociaux sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE** et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT** n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

Un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du Tribunal de commerce de PARIS en date du 3 décembre 2014 est demeuré annexé.

Cet état ne révèle l'existence d'aucune inscription.

Un extrait « K bis » délivré par ce même Tribunal en date du 3 décembre 2014 est également demeuré annexé.

ANNEXE N°9

Le **CEDANT** a remis ce jour, au **CESSIONNAIRE** qui le reconnaît :

- L'ensemble des archives juridiques et comptables, en sa possession ainsi que les registres légaux de la Société.
- L'ensemble des documents relatifs à l'Immeuble en sa possession, ainsi que les clés et tous codes d'accès de celui-ci.

Le **CESSIONNAIRE** a la qualité d'associé à compter de ce jour. Il a la jouissance des parts sociales à compter de ce même jour.

Le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits et obligations du **CEDANT** résultant de sa qualité d'associé et est soumis, du seul fait de la régularisation des présentes, au pacte social résultant des statuts de la société et du règlement de copropriété sus-énoncé de l'immeuble social.

Il a notamment :

- le droit de participer à toutes délibérations et d'accepter toutes fonctions dans la société ;
- le droit de jouissance et d'attribution attachés auxdites parts.

Le **CESSIONNAIRE** devra, d'autre part, à compter de l'entrée en jouissance :

- respecter et exécuter toutes les décisions qui seront prises conformément à la loi par les assemblées générales ou le conseil de gérance de la société ;
- répondre au lieu et place du **CEDANT** à tous les appels de fonds conformément à la loi.

II - EN CE QUI CONCERNE LE BIEN IMMOBILIER sis à BLEURY- SAINT SYMPHORIEN LE CHATEAU (Eure et Loire), REPRESENTE PAR LES DROITS SOCIAUX :

Garantie d'éviction

Le **CESSIONNAIRE** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **CEDANT** déclare :

- qu'il n'existe sur l'**IMMEUBLE** appartenant à la SOCIETE objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur ledit **IMMEUBLE**, à l'exception d'une procédure pour troubles de voisinage qui a condamné l'exploitant, à réaliser des travaux pour faire cesser les nuisances sonores.
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **CESSIONNAIRE** un droit quelconque sur l'**IMMEUBLE** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente,

Etat DE L'IMMEUBLE

Le **CESSIONNAIRE** est, à compter de ce jour, subrogé dans tous les droits du **CEDANT** relativement à l'**IMMEUBLE**.

Le **CESSIONNAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **CEDANT**, prend l'**IMMEUBLE** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le **CEDANT** déclare :

- que l'**IMMEUBLE** n'est pas insalubre et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux,

- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité,

- Que ledit **IMMEUBLE** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés;

- Qu'il n'a pas modifié la destination de l'**IMMEUBLE** en contravention des dispositions légales.

Sur les travaux

- qu'il n'a pas effectué de son propre chef, depuis que la société est propriétaire de l'**IMMEUBLE** dont il s'agit, de travaux qui auraient nécessité une autorisation d'urbanisme ou une autre autorisation administrative ni de travaux relevant de l'obligation d'assurance dommage-ouvrage, autre que ceux qui ont été autorisés savoir :

* transformation du Château, du grand pavillon et l'étage des grandes Ecuries en Hôtel.

* l'aménagement de la salle polyvalente et des salles annexes au rez-de-chaussée des grandes Ecuries,

*la création d'une chaufferie, d'une piscine et d'un poste de transformation,

Le tout autorisé suivant un arrêté de permis de construire délivré le 4 novembre 1981 sous le numéro 28-361-81 S 0260 dont la copie est demeurée ci-joint et annexée.

ANNEXE N° 10

Le certificat de conformité a été délivré le 25 août 1986, dont la copie est demeurée ci- annexée.

ANNEXE N° 11

*Travaux de cuisine-restaurant autorisé suivant un arrêté de permis de construire délivré le 2 mars 1992 sous le numéro 28- 361 91 00001 dont la copie est demeurée ci-joint et annexée.

ANNEXE N° 12

La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 28 mai 1993 et le certificat de conformité a été délivré le 10 novembre 1993, dont les copies sont demeurées ci- annexées.

ANNEXE N° 13

Le **CEDANT** déclare qu'aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relatés le contenu.

Sur l'affectation de l'immeuble

Le **CEDANT** déclare que le bien est à usage commercial.

Le **CESSIONNAIRE** prend acte de cette déclaration, indiquant avoir reçu tous les éléments utiles en la matière.

A titre informatif, est demeuré ci-annexé un arrêté du Préfet d'Eure et Loir en date du 11 décembre 1981, indiquant que le Château d'Esclimont est classé Hôtel de tourisme.

ANNEXE N° 14

Il résulte d'une décision de classement d' ATOUT FRANCE, en date du 20 août 2012, que l'établissement est classé en catégorie 5 étoiles.

ANNEXE N° 15

Contenance de l'assiette foncière

Le **CEDANT** ne confère au **CESSIONNAIRE** aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

Servitudes

Règle :

Le **CESSIONNAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **CEDANT**.

Existence de servitudes de passage :

Le **CEDANT** déclare et garantit qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur **L'IMMEUBLE** objet des présentes à l'exception de celles-ci-dessous relatées.

Il a été créé sur les parcelles section AC n° 36 et AB n° 153 (fonds servant) une servitude de passage au profit des parcelles section AC n° 37 et AB n° 154 (fonds dominant) aux termes de l'acte d'acquisition du bien immobilier reçu par Maître JOUVION le 21 juillet 1981 publié au service de la publicité foncière le 21 septembre 1981 volume 9614 n° 1.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel GRUJET, notaire à ABLIS (Yvelines) le 29 octobre 2001, publié au service de la publicité foncière de CHARTRES le 26 novembre 2001 volume 2001 P n° 6442 suivi d'une attestation rectificative reçue par ledit notaire le 14 décembre 2001 publiée le 26 décembre 2001 volume 2001 P n° 7056, les propriétaires des parcelles section AC n° 37 et AB n° 154 (fonds dominants) ont renoncé à la servitude de passage en tant qu'elle grevait les parcelles section AC n° 36 et section AB n° 153 en contrepartie savoir :

- d'une constitution de servitude de passage :

* fonds servant : parcelle section AB n° 133 (appartenant à la SCI DU CHATEAU d'ESCLIMONT)

* fonds dominant : parcelles sections AB n° 131, 168, 169, 192, AC n° 49 et 53 (appartenant à Madame de MAILLY et de NESLE d'ORANGE).

La copie dudit acte de renonciation et de constitution de servitude est demeurée ci-annexée, ainsi que la copie du plan de servitude annexé audit acte.

ANNEXE N° 16

Classement à l'inventaire des sites :

Le **CEDANT** déclare que l'ensemble formé par le Château, le Parc et une partie du domaine d'Esclimont cadastré Section AB n° 81 à 92, 133, 135 et 153 est inscrit sur la liste des sites de caractère artistiques, historiques, scientifique, légendaire ou pittoresque du département d'Eure et Loir en vertu d'un arrêté de Monsieur le Ministre des affaires Culturelles en date du 23 décembre 1965.

Sur la situation locative

A Bail en cours :

Le **CEDANT** déclare que la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU D'ESCLIMONT » a donné à bail à la société « GRANDES ÉTAPES FRANÇAISES », société anonyme au capital social de 4 269 232 €, dont le siège est Château d'Isenbourg – 68250 Rouffach et immatriculée au RCS de Colmar sous le n° B 917 320 319, une propriété sise à Saint Symphorien le Château (Eure-et-Loir) dénommée le Château d'Esclimont, dont le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pris connaissance.

Caractéristiques du bail :

-Date et nature du bail d'origine : Le **CEDANT** déclare ne pas avoir en sa possession le bail d'origine. Il produit le bail signé en date du 30 décembre 1997, dont une copie est ci-annexée.

ANNEXE N° 17

-Acte du dernier renouvellement : Le **CEDANT** déclare que le dernier renouvellement a été conclu aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 20 décembre 2006, dont une copie est ci-annexée.

ANNEXE N° 18

-Durée et prise d'effet : 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2007 pour se terminer le 31 décembre 2015,

-Loyer au 1^{er} janvier 2007 : 481 290,00 € hors charge, hors taxes, par an.

-Modalités de paiement : paiement par sixième au début des mois de mai, juin, juillet, août, septembre et octobre.

-Dépôt de garantie initial : le **CEDANT** déclare qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé.

-Révision du loyer : Tous les trois ans conformément aux dispositions des articles 26 et 27 du décret du 30/09/1953. L'indice de référence étant celui du 2^{ème} trimestre 2006, soit 1366, celui retenu pour le calcul de la variation est celui du 2^{ème} trimestre de l'année pré la révision.

-Travaux visés par l'article 606 du Code civil : à la charge du preneur.

-Taxe foncière : à la charge du preneur.

-Charges : toutes charges quelconques, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux loués ou location, le tout de manière que le loyer fixé soit perçu par le bailleur net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion de l'impôt sur les sociétés susceptibles de grever les loyers perçus par le bailleur dans le cadre du présent contrat.

-Conditions de cession : consentement exprès et écrit du bailleur sous peine de nullité de la cession et de résiliation du bail. Le preneur sera solidairement tenu avec son **CESSIONNAIRE** de toutes les obligations mises à sa charge par le bail.

Désignation des locaux (telle que prévue au bail)

Ce bail porte sur une propriété sise à Bleury-St Symphorien le Château (Eure-et-Loir) dénommée le Château d'Esclimont et comprenant un parc de 60 hectares clos : le château et ses dépendances, les écuries, le donjon, la maison de garde, les garages et les bois y attenant.

Destination des lieux (telle que prévue au bail)

Le bail autorise l'exercice dans les lieux loués de toutes activités hôtelières et annexes (restaurant, bar, salon de thé, etc.).

Loyer actuel et charges

Le loyer actuel s'élève à ce jour à 586 990 € par an en principal auquel s'ajoute la TVA. Le **CEDANT** déclare qu'il n'y a pas de provision pour charges.

La taxe foncière en 2014 s'élevait à 63.717 €.

ANNEXE N° 19

B- Autorisation complémentaire consentie :

Le **CEDANT** déclare que la société « GRANDE ETAPES FRANCAISE » a mis à disposition au profit de Monsieur Frédéric RAGOT, des terres au fond du Parc, délimitées sur le plan ci-joint, afin qu'il puisse faire paître ses chevaux aux termes d'une convention en date du 1er avril 2004 dont une copie est demeurée ci-annexée.

ANNEXE N° 20

Le **CEDANT** déclare avoir résilié ladite convention par lettre recommandée en date du 30 septembre 2014 dont la copie est ci-annexée.

Monsieur Frédéric RAGOT a répondu à ce courrier par lettre recommandée en date du 3 décembre 2014, dont la copie est ci-annexée

ANNEXE N° 21

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé de cette convention et de la situation et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT**.

Situation hypothécaire

Le **CEDANT** déclare que l'immeuble est libre de toute inscription hypothécaire, privilège, mention de saisie, ainsi que le confirme un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de CHARTRES, en date du 10 décembre 2014 et certifiée à la date du 4 décembre 2014.

La copie de l'état hypothécaire est demeurée ci-annexée aux présentes.

ANNEXE N° 22

Le **CEDANT** déclare que la situation hypothécaire résultant des renseignements sus-visés est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

En outre, si lors de la publication de la vente, l'état hypothécaire délivré en suite de cette formalité révélait l'existence d'inscription hypothécaire, transcription, publication ou mention grevant les **BIENS** du chef du **CEDANT** ou même des précédents propriétaires, le **CEDANT** devra en rapporter mainlevée à ses frais dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite par le **CESSIONNAIRE** au domicile élu, et indemniser ce dernier s'il y a lieu, de tous frais extraordinaires de purge, de manière que les **BIENS** soient libres de toute inscription hypothécaire ou mention de saisie.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **CEDANT** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

En outre, il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

Impôts et charges

Le **CESSIONNAIRE** acquittera à compter de ce jour les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels l'**IMMEUBLE** peut et pourra être assujéti, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le **CESSIONNAIRE** remboursera au **CEDANT**, le prorata de la taxe foncière lui incombant pour l'année 2015 sur la base de l'année 2014, hors la comptabilité du Notaire soussigné.

Le **CEDANT** s'engage à imputer la somme correspondant à cette taxe sur les comptes de proratas à intervenir, entre les parties, à l'occasion de la cession du fonds de commerce du Château d'Esclimont intervenu ce jour.

Assurance-incendie

Le **CESSIONNAIRE** continuera les polices d'assurance actuelles garantissant l'**IMMEUBLE**.

Raccordement au réseau d'assainissement

Le **CEDANT** déclare :

- que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement,
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.
- avoir fait effectuer un contrôle de l'installation du réseau d'assainissement par la société T.R.P. , Assainissement sise à CORBREUSE (91410) 20 bis rue de Marly, le 30 septembre 2014, dont la copie du rapport est ci-annexée.

ANNEXE N° 23

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

« Les réseaux d'évacuation d'eaux usées sont conformes, mais celui des eaux pluviales ne l'est pas. Une mise en conformité doit être effectuée au niveau des évacuations de la tour des gardes. »

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pris connaissance de ce rapport et déclare en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le **CEDANT**.

Le **CESSIONNAIRE** dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Information sur les piscines

Les Parties reconnaissent avoir été averties des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, visant à prévenir les risques de noyade.

Ce dispositif de sécurité est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant à des exigences de sécurité strictement définies (article R.128-2 du Code de la construction et de l'habitation).

En cas de location saisonnière de l'habitation, ce dispositif de sécurité est exigé depuis le 1er mai 2004.

Le non-respect de ces dispositions est puni d'une amende de 45 000 Euros conformément à l'article L.152-12 de la construction et de l'habitation ; les personnes morales pourront être déclarées responsable pénalement (article L 152-12 du Code de la construction et de l'habitation).

Le **CEDANT** déclare :

- qu'il existe une piscine enterrée sur le bien présentement vendu, construite en 1981 comme indiqué ci-dessus,
- qu'elle est à ce jour équipée d'un dispositif de sécurité constitué d'une barrière conforme aux exigences de sécurité visées au II de l'article R.128-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **CESSIONNAIRE** se reconnaît informé et dispense le **CEDANT** de fournir l'attestation de l'installation de la sécurité de la piscine.

Contrat d'affichage

Le **CEDANT** déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre l'immeuble appartenant à la **Société**.

Urbanisme

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir pris connaissance des différentes pièces d'urbanisme suivantes :

- Un certificat d'urbanisme d'information en date du 17 novembre 2014
- Un plan de situation,
- L'extrait du règlement du POS applicable à la zone UA,
- L'extrait du règlement du POS applicable à la zone UB,
- L'extrait du règlement du POS applicable à la zone ND,
- L'extrait du règlement du POS applicable à la zone NC,
- Un plan des différentes zones,
- Un certificat d'alignement,
- Un certificat de numérotage,
- Un courrier du cabinet SERRAIN & Associé, géomètres experts en date du 5 novembre 2014 sur lequel la mairie a confirmé que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement collectif,
- Un courrier du cabinet SERRAIN & Associé, géomètres experts en date du 5 novembre 2014 sur lequel la mairie a confirmé que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'un permis de construire,
- Un courrier du cabinet SERRAIN & Associé, géomètres experts en date du 5 novembre 2014 sur lequel la mairie a confirmé que l'immeuble n'est pas en zone de carrières.
- Un courrier du cabinet SERRAIN & Associé, géomètres experts en date du 5 novembre 2014 sur lequel la mairie a confirmé que l'immeuble n'est pas en zone de à risque de termites ou autres insectes et mérules.
- Un courrier du cabinet SERRAIN & Associé, géomètres experts en date du 5 novembre 2014 sur lequel la mairie a confirmé que la commune n'a pas connaissance d'installations classées pour la Protection de l'environnement sur le site du Château d'Esclimont.
- Un courrier du cabinet SERRAIN & Associé, géomètres experts en date du 5 novembre 2014 sur lequel la mairie a confirmé que l'immeuble n'est pas frappé d'une servitude d'emplacement réservé.
- Un courrier du cabinet SERRAIN & Associé, géomètres experts en date du 5 novembre 2014 sur lequel la mairie a confirmé que l'immeuble n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter ou déclaré insalubre.
- Un courrier du cabinet SERRAIN & Associé, géomètres experts en date du 5 novembre 2014 sur lequel la mairie a confirmé que l'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de péril.
- Un courrier du cabinet SERRAIN & Associé, géomètres experts en date du 5 novembre 2014 valant note de renseignements d'urbanisme.

Un dossier d'urbanisme est demeuré ci-joint et annexé sous la signature des parties.

ANNEXE N° 24

Le **CESSIONNAIRE** :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents sus-visés, sans recours contre le **CEDANT** qu'il décharge de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance desdits documents.
- reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable

d'un permis de construire, une condition des présentes.

Purge du droit de Prémption Urbain

L'IMMEUBLE est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 14 octobre 2014, distribué le 16 octobre 2014.

Par mention en date du 16 octobre 2014 apposée sur la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé, ainsi que le courrier d'envoi avec l'accusé de réception.

ANNEXE N° 25

Purge du droit de Prémption de la SAFER

Le présent acte ne donne pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation « S.A.F.E.R » en application de l'article L 143-4 du Code rural.

La déclaration préalable d'information a été effectuée auprès de la S.A.F.E.R. par lettre recommandée en date du 14 octobre 2014 avec demande d'avis de réception, dont une copie est annexée.

Par mention en date du 16 octobre 2014 apposée sur la déclaration d'information sur l'aliénation, la SAFER a donné son accord pour réaliser la vente sans délai.

L'exemplaire de la déclaration d'information d'aliéner est demeuré annexé.

ANNEXE N° 26

Charges et conditions relatives au dossier de diagnostics technique :

Les parties déclarent avoir été informées par le rédacteur des présentes et avoir pris connaissance des dispositions des articles L 271-4, L 271-6, R 271-1, R 271-2 et R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatives au Dossier de Diagnostic Technique.

Sont ci-après visés et annexés, les documents du Dossier de Diagnostics Techniques applicables aux présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le Dossier de Diagnostics Techniques a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

- **Réglementation relative à la lutte contre le saturnisme**

Le BIEN objet des présentes étant affectés pour la totalité à un usage autre que l'habitation, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

De son côté, le rédacteur des présentes informe le **CESSIONNAIRE** des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination des **BIENS**.

- **Réglementation relative à l'amiante**

Le **CEDANT** a fourni cinq dossiers techniques amiante pour l'ensemble de l'**IMMEUBLE** conformément aux dispositions de l'article L 1334-13 du Code de la Santé Publique, établis le 10 septembre 2014 par la société ALLO DIAGNOSTIC sis à LUISANT (28600) 42 rue Jean Jaurès demeurés ci-annexés.

ANNEXE N° 27

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé des conclusions de ces dossiers et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT**.

- **Réglementation relative à la lutte contre les termites**

Le **CEDANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme susvisé.

- **Réglementation relative aux installations de gaz**

Le **CEDANT** a fourni un état de l'installation intérieure gaz conformément aux dispositions des articles L 134-6, L 271-4 à L 271-6 et R 134-6 à R 134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, établi le 18 novembre 2011 la société QUALICONSULT EXPLOITATION, sise à TOURS (37100), centre Aeronef, Bâtiment B, 27 rue de la Milletière demeuré ci-annexé.

ANNEXE N°28

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé des conclusions de ce constat et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT**.

- **Réglementation relative au diagnostic de performance énergétique**

Le **CEDANT** a fourni un diagnostic de performance énergétique, conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, établi le 1er septembre 2014 par la société ALLO DIAGNOSTIC sis à LUISANT (28600) 42 rue Jean Jaurès demeuré ci-annexé.

ANNEXE N°29

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé des conclusions de ce constat et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT**.

- **Réglementation relative à l'état de l'installation l'électrique**

Le **CEDANT** a fourni un état de l'installation intérieure électrique conformément aux dispositions des articles L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, établi le 27 mars 2013 par la société QUALICONSULT EXPLOITATION, sise à TOURS (37100), centre Aeronef, Bâtiment B, 27 rue de la Milletière demeuré ci-annexé.

ANNEXE N°30

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé des conclusions de ce constat et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT**.

- **Réglementation relative à la prévention des Risques Naturels Miniers et Technologiques (RNMT)**

Le CEDANT a fourni un état des risques prescrit par l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, daté du 10 septembre 2014, soit depuis moins de six mois, lequel est demeuré annexé aux présentes, après avoir été signé par les parties,

ANNEXE N°31

Le CEDANT déclare que l'IMMEUBLE n'a fait l'objet, à sa connaissance, d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance allouée au titre de la garantie des risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 125-2 du Code des Assurances).

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le CEDANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- . l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- . le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- . il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- . il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- . il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.
- qu'il n'existe pas de transformateur EDF au pyralène, ni cuve à fuel sur le terrain de l'ensemble immobilier.

En complément de ce qui précède, et afin de parfaire l'information du **CESSIONNAIRE**, les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) n'a pas révélé d'anciens sites industriels sur le bien objet des présentes.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) n'a révélé aucun site pollué sur le bien objet des présentes.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire n'a pas révélé d'établissement classé sur la commune de BLEURY SAINT SYMPHORIEN.

Une copie de ces consultations est annexée.

ANNEXE N°32

Le **CESSIONNAIRE** déclare :

- se satisfaire des renseignements et éléments d'information figurant ci-dessus et dans le Dossier d'Informations ;
- être parfaitement informé de la situation du **BIEN** au regard de la législation sur les installations classées ;
- avoir une parfaite connaissance des dispositions du second alinéa de l'article L 514-20 du code de l'environnement.

En conséquence, il décharge le **CEDANT** de toute garantie et de toute responsabilité quant à la présence de pollution de toute nature sur et/ou sous le **BIEN** et fait son affaire personnelle de toutes les éventuelles conséquences notamment juridiques, sanitaires, environnementales et financières de cette situation.

ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Le **CEDANT** a fourni quatre diagnostics de l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public établi le 25 juillet 2014 par la société QUALICONSULT EXPLOITATION, sise à TOURS (37100), centre Aeronef, Bâtiment B, 27 rue de la Milletière demeurés ci-annexés.

ANNEXE N°33

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé des conclusions de ces constats et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT**.

AUTRES DECLARATIONS DU CEDANT

Sur les engagements souscrits

La **Société** n'a donné aucun aval, garantie ou caution.

Le **CEDANT** ne bénéficie d'aucune garantie consentie par la **Société** en sûreté de l'une quelconque de ses obligations.

Sur la situation Sociale

La **Société** n'emploie, à ce jour, aucun salarié.

Sur les litiges

A la connaissance du **CEDANT**, la **Société** ne s'est pas engagée, ni n'est menacée d'aucun procès, recours, contentieux, réclamation, arbitrage ou autre et aucune procédure, réclamation de quelque nature que ce soit ou arbitrage ne sont sur le point d'être entamés par la **Société**, ou contre une personne dont les actes sont susceptibles d'engager la responsabilité de la **Société**.

La **Société** n'est pas, à ce jour, susceptible de voir sa responsabilité pénale engagée en vertu d'une infraction prévue par la loi ou les règlements conformément aux dispositions de l'article 121-2 du Nouveau Code pénal.

Aucune des peines prévues aux articles 131-37 à 131-49 du Nouveau Code pénal n'a été prononcée contre la **Société**. De la même manière, aucune procédure n'est en cours ce jour, pouvant entraîner la condamnation de la **Société** à une des peines prévues aux dits articles.

Sur la situation fiscale de la Société

La **Société** est soumise à l'impôt sur les sociétés.

La **Société** a toujours été, exclusivement résidente en France au plan fiscal.

La **Société** est à jour du paiement de tous impôts qui pourraient lui être imputées pour quelque cause que ce soit et n'est attrait dans aucun contentieux administratif ou judiciaire ayant une cause fiscale.

Sur la situation comptable

Il a été établi une situation comptable de la **Société** par le Monsieur François VULLIEZ, expert-comptable à MONTREUIL (93100) 252/254 rue de Rosny en date du 11 décembre 2014 Attestée sincère par le **CEDANT**, laquelle pièce est demeurée ci-annexée après mention.

Annexe n°34

GARANTIES DE LA CESSION

Dispositions générales :

Le **CEDANT** s'engage solidairement et irrévocablement, dans les conditions visées aux présentes, à indemniser le **CESSIONNAIRE** de tout préjudice quelconque

subi par le **CESSIONNAIRE** :

- — qui se traduirait par un supplément de passif au titre des dettes fournisseurs, fiscal ou social ou à quel titre que ce soit, ou un passif de même nature nouveau, à l'exclusion de toute garantie relative à l'immeuble détenu, dont la cause ou l'origine serait antérieure à la date des présentes, par référence aux éléments figurant dans les Comptes de Référence, et après prise en compte des provisions nettes spécialement constituées dans lesdits Comptes de Référence à raison de cet élément ; qu'il ait fait ou non l'objet de déclarations de la part du **CEDANT**; et/ou
- — qui résulterait directement de l'inexactitude, de l'insuffisance, de l'omission ou de la violation de l'une quelconque des Déclarations figurant ci-dessus.

Il est expressément convenu entre les parties, qu'est exclu du domaine de cette garantie, le véhicule n° WDB4632721X231515.

A cet effet, le **BENEFICIAIRE de la garantie** déclare avoir sollicité de la gérante de la SCI Château d'Esclimont, l'autorisation d'acquérir par anticipation au nom et pour le compte de la SCI, un véhicule de marque BRABUS et modèle G 63 AMG.

Le **BENEFICIAIRE de la garantie** se reconnaît dans ces conditions seule responsable de toutes les conséquences juridiques, fiscales, sociales et comptables de cette acquisition, dont il a pris seule l'initiative; déchargeant la gérante et des associés de la SCI CHATEAU D'ESCLIMONT de toutes responsabilités à cet égard.

Les déclarations et attestations couvrent la période intermédiaire correspondant à la date d'arrêté des Comptes de Référence jusqu'à la date des présentes.

Pour la détermination du préjudice susceptible de donner lieu à indemnisation par le **CEDANT**, il sera fait limitativement application des principes prévus ci-après :

- — si l'indemnisation versée par le Garant est imposable entre les mains de la Société, cette indemnisation sera majorée de tout Impôt dont la Société serait éventuellement redevable de ce fait, sous déduction de l'économie d'impôt éventuelle ayant pu résulter, pour la Société, de l'augmentation du passif ayant donné lieu à l'indemnisation ;
- — tout redressement fiscal de la Société qui aboutirait à un simple décalage d'une charge fiscale ne sera pris en compte qu'à hauteur des pénalités ou intérêts de retard mis à la charge de la Société ;

Le montant de l'indemnisation susceptible d'être globalement versé par le **CEDANT** en application de la présente convention de garantie est égal à 100 % du montant du préjudice déterminé conformément aux dispositions ci-dessus.

La présente garantie ne sera mise en jeu que si le total des dommages est supérieur à un montant individuel ou cumulé de **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUROS)**, étant entendu qu'en cas de dépassement de ce montant, le Garant indemniserait le Bénéficiaire de la garantie pour le surplus, cette somme constituant une franchise.

Il est convenu que le montant total des sommes réclamées par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT**, pour l'ensemble des préjudices subis par le **CESSIONNAIRE** ou la SOCIETE et sur la totalité de la période mentionnée ci-dessus sera plafonné à la somme de **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 euros)**.

Garantie financière

Afin de garantir la bonne exécution de la présente convention Le **CEDANT** remet au **CESSIONNAIRE**, une garantie bancaire émanant de BNP PARIBAS, d'un montant de **DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR)** dont une copie est annexée aux présentes.

Annexe n°35

Les frais du cautionnement seront à la charge exclusive du **CEDANT**.

DUREE DE L'OBLIGATION DE GARANTIE

L'obligation d'indemnisation du **CEDANT** au titre de la présente convention restera en vigueur, pour l'ensemble des réclamations prévues au titre des présentes et de quelque nature que ce soit, jusqu'au **31 mars 2019**, sauf en ce qui concerne les matières fiscales, sociales et douanières pour lesquelles la garantie est accordée pour une durée égale à la prescription légalement applicable augmentée de trois mois.

La durée de la garantie commence à courir à la date des présentes et ne peut être interrompue sauf s'il était démontré que le **CEDANT** est intervenu pour retarder la révélation d'un fait ou la réalisation d'un acte qui, sans son intervention, serait tombé sous le coup des présentes ou aurait conduit à la mise en jeu des garanties.

Sous cette réserve donc, à l'expiration de ces délais, le **CEDANT** sera libéré de toute obligation de garantie.

En cas de réclamation du **CESSIONNAIRE** effectuée dans ces délais, la présente convention de garantie ne demeurera en vigueur après expiration de ces délais que pour la demande expressément couverte par ladite réclamation et jusqu'au règlement final de celle-ci.

Jusqu'au règlement final néanmoins la présente convention couvrira tous les ajustements qui pourraient intervenir au niveau de la demande couverte par ladite réclamation, sous réserve que ces ajustements ne soient pas le fait du Bénéficiaire de la garantie et ce, même si lesdits ajustements devaient intervenir postérieurement aux délais ci-dessus définis.

Ainsi, une réclamation qui serait notifiée au **CEDANT** à raison de l'introduction d'une procédure à l'encontre de la Société s'étendrait à toutes les demandes additionnelles ou reconventionnelles qui pourraient être formées dans le cadre de cette instance, même si ces demandes étaient formées après l'expiration de ces délais.

Pour la computation des délais ci-dessus, les parties se réfèrent aux règles exprimées par le Code de Procédure Civile.

Aucune Réclamation ne pourra être effectuée au titre des présentes après l'expiration du délai prévu ci-dessus.

Toutefois, l'obligation d'indemnisation du **CEDANT** demeurera en vigueur pour toute Réclamation présentée avant l'expiration des délais visés ci-dessus et qui n'aurait pas été définitivement tranchée, et ce jusqu'à ce que ladite Réclamation soit définitivement tranchée.

MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à informer le **CEDANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout fait ou risque d'une réclamation pouvant déclencher la garantie de passif et ce dans un délai lui permettant de défendre ses intérêts, et en tout état de cause dans un délai maximum de **QUINZE (15)** jours calendaires à compter de la date à laquelle il en aura pris connaissance.

Toute Réclamation ainsi adressée devra faire état de la nature du fait invoqué et devra être accompagnée des pièces justificatives nécessaires à la compréhension de la Réclamation.

Le **CEDANT** fera connaître en retour au **CESSIONNAIRE** sa position dans un délai maximum de **QUINZE (15)** jours calendaires à compter de la réception de la Réclamation

L'absence de réponse du **CEDANT** au terme de ce délai équivaldra à une acceptation définitive de la Réclamation.

Le **CEDANT** devra indiquer dans sa réponse s'il :

- — déclare accepter la réclamation et répare consécutivement le préjudice en résultant pour le bénéficiaire de la garantie, dans les conditions définies aux présentes ;
- — conteste ladite réclamation.

En cas d'accord ou d'absence de réponse du **CEDANT**, il devra régler toute somme couverte par le présent engagement de garantie de passif à la société dans le mois de la demande écrite justifiée de ce dernier ou du **CESSIONNAIRE** par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie extrajudiciaire.

Si le **CEDANT** le souhaite et même sans en être requis en cas d'urgence, le **CESSIONNAIRE** s'engage à se constituer en toutes instances judiciaires ou administratives, tant en demande qu'en défense et à poursuivre, jusqu'à leur terme utile, ces procédures, pour ne pas se laisser forclore ou frapper de péremption, de manière à toujours faire réserve des droits du **CEDANT** pour limiter la mise en jeu de sa responsabilité, même indirecte.

Le **CEDANT** pourra quant à lui exiger qu'un conseil de son choix et à ses frais, assiste aux contrôles ou vérifications exercés par l'administration fiscale ou les organismes sociaux et participe aux actes de la procédure de redressement ou de la procédure contentieuse ou gracieuse, le tout en vue de défendre ses intérêts. Notamment, ce conseil pourra exiger que la société sollicite le bénéfice des dispositions de l'article L. 277 du Livre des Procédures fiscales ou qu'elle engage une ou des instances contentieuses ou gracieuses.

S'agissant plus généralement de toute action civile, commerciale, pénale, fiscale ou sociale, les conseils du **CEDANT** pourront avoir accès à tous documents ou comptes utiles à la défense des intérêts desdits garants dans le cadre de la présente clause de garantie de passif.

Il est en outre convenu que dans l'hypothèse où des garanties devront être constituées auprès de l'Administration fiscale dans le cadre d'un contentieux fiscal, lesdites garanties seront constituées par le **CEDANT**.

Le **CEDANT** aura la faculté de se faire assister, à ses frais, par le Conseil de son choix, et éventuellement de contester les charges qui pourraient être établies au nom de la Société.

Le **CESSIONNAIRE** s'interdit de composer, transiger, recourir à un arbitrage sur les questions pouvant mettre en cause la responsabilité du **CEDANT** au titre de la présente garantie, sans avoir préalablement obtenu l'accord de ce dernier ; le **CEDANT** devra donc être avisé par lettre recommandée avec accusé de réception à son domicile sus indiqué.

Toute acceptation donnée par le **CESSIONNAIRE** d'une dette nouvelle de toute nature ou d'un redressement fiscal, « para-fiscal » ou social, pour une opération antérieure à ce jour, sans que l'information mentionnée ci-dessus ait été effectuée auprès du **CEDANT** rendra alors caduc et sans effet l'engagement de garantie de valeur pris.

Si l'une quelconque des clauses de la présente convention ou si l'application de cette clause dans certaines circonstances, était considérée comme impossible, nulle ou illicite par une juridiction ou une administration compétente, cette clause serait considérée comme non-écrite ou non-applicable dans ladite circonstance, et les autres clauses des présentes ne seraient pas affectées.

Les Parties devront alors engager de bonne foi et dans les délais les plus brefs des négociations afin de remplacer la clause inapplicable par des dispositions valides, licites ou applicables qui auront un effet économique aussi proche que possible de celui de la clause initiale.

Aucune modification de la présente convention ne produira d'effet à moins qu'elle ne résulte d'un avenant écrit signé par chacune des Parties.

Aucun retard dans l'exercice par l'une des Parties de ses droits au titre des présentes ne pourra être considéré comme une renonciation à ce droit. Aucune renonciation par une Partie à demander la réparation de tout préjudice subi du fait de l'inexécution de ses obligations par l'autre Partie ne pourra être considérée comme une renonciation pour toute inexécution précédente ou postérieure par ladite autre Partie.

TRANSFERT DU BENEFICE DE LA CONVENTION

En cas de fusion, absorption ou apport partiel d'actifs dont la Société pourrait ultérieurement faire l'objet, l'ensemble des droits et obligations au titre des présentes seront conservés sous réserve d'en notifier au **CEDANT**, de même en cas de cession ultérieure des parts sociales par le **CESSIONNAIRE** de tous **CESSIONNAIRES** successifs.

CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Le **CEDANT** déclare que les comptes courants d'associés leur ont été intégralement remboursés avant ce jour, par la **Société**.

DISPOSITIONS DIVERSES

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- que leur état civil est celui indiqué en tête des présentes ;
- qu'ils ont contracté en pleine connaissance de cause et qu'il n'existe aucun obstacle aux engagements pris aux termes des présentes ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare en outre qu'il n'a pas la qualité de professionnel de l'immobilier au sens du décret du 24 janvier 1978 et de la jurisprudence postérieure.

FORMALITES - ENREGISTREMENT ET FISCALITE APPLICABLE AU CONTRAT

Dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce de PARIS auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, le **CEDANT** déclare :

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 722 du Code Général des Impôts, aucun apport à la société n'ayant été réalisés depuis moins de 3ans ;
- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726-2° du Code Général des Impôts.

MONTANT DES DROITS :

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent que l'assiette des droits de mutation est de **HUIT MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-SIX MILLE CINQ CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (8.456.543,66 EUR)** dont les parties conviennent qu'ils sont répartis comme suit :

- pour le **CESSIONNAIRE**, pour un montant de **HUIT MILLIONS D'EUROS (8.000.000,00 EUR)**.
- pour le **CEDANT**, pour un montant de **QUATRE CENT CINQUANTE-SIX MILLE CINQ CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (456.543,66 EUR)**.

Droits :

- **Pour le CESSIONNAIRE : $5\% \times 8.000.000,00 = 400.000,00$ Euros**
- **Pour le CEDANT : $5\% \times 456.543,66 = 22.827,00$ Euros**

PLUS-VALUE

Le **CEDANT** déclare :

- que la société cédée est soumise à l'impôt sur les sociétés,
- avoir été averti par le Notaire soussigné que la présente cession est soumise au régime des plus-values de cession de valeurs mobilières et droits sociaux conformément à l'article 150 UB du Code Général des Impôts.
- faire son affaire personnelle du paiement de l'impôt.

GERANCE

ABSENCE DE SIGNIFICATION A LA SOCIETE

Madame Françoise LECHEVALIER agissant en qualité de gérant de la Société, déclare, ès-qualités et conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, accepter la présente cession de parts, en vue de son opposabilité à la société et, par conséquent, dispenser les parties de signifier par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la présente cession à la société.

Démission du gérant

Par suite de la cession qui précède, Madame Françoise Thérèse TRAVERSAC épouse LECHEVALIER, **susnommé**, donne sa démission de gérant de la société à compter de ce jour.

Nomination d'un nouveau gérant :

Le **CESSIONNAIRE** en sa qualité de nouvel associé de la société, décide que **Monsieur Changlin YANG**, qui accepte, est nommé gérant de la SOCIETE pour une durée illimitée.

Quitus

Le **CESSIONNAIRE** donne ici quitus au de la gestion jusqu'au jour des présentes et renonce à tous recours personnel à son égard en sa qualité d'ancien gérant de la SCI du CHATEAU D'ESCLIMONT.

PUBLICITE LEGALE - MISE A JOUR DES STATUTS

Les statuts seront modifiés et mis à jour.

Une publicité légale sera réalisée à la diligence de la nouvelle gérance pour constater les changements intervenus aux termes des présentes et notamment la démission de l'ancien gérant et la nomination d'un nouveau gérant.

L'article 6 des statuts est ainsi modifié :

« Lors de la constitution de la société, les associés ont fait des apports en numéraire pour un montant total de 100.000 francs qui ont été immédiatement libérés.

Lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 19 décembre 2001, le capital social a été porté à 131 191,40 Francs et converti en euros soit 20.000 €.

Le capital est actuellement de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €), divisé en CENT (100) parts de DEUX CENTS (200,00 €) chacune.

La répartition entre les associés est la suivante :

- Monsieur YANG Changlin..... 1 part
- Madame YANG Yunfan..... 9 parts
- La société
- Hong Kong Daqian International Holdings Group Limited..... 85 parts*
- La société Chongqing Tianci Hot Spring Group..... 5 parts

Soit au total..... 100 parts

Composant le capital social »

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le **CEDANT** en leurs demeures respectives.
- le **CESSIONNAIRE** au cabinet DEHENG-SHI, 148 avenue de Wagram 75017 PARIS.

CONFIDENTIALITE

Aucune information concernant l'existence et la teneur des présentes, des négociations qui l'ont précédé ou des procédures qui y sont envisagées ne sera communiquée par l'une des Parties à des tiers sans l'accord écrit préalable de l'autre ou des autres Parties, à l'exception des informations communiquées par les Parties à leurs conseils dans le cadre des présentes, ainsi que des annonces qui seraient autrement rendues obligatoires par une réglementation impérative applicable aux Parties.

FRAIS ET DROITS

Les droits seront supportés par chacune des parties comme indiqué ci-dessus au paragraphe "droits d'enregistrement".

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement, à l'exception des honoraires de l'article 13 du décret numéro 78-262 du 8 Mars 1978 modifié, du Notaire rédacteur des présentes, qui incomberont au **CEDANT**.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** prendront en outre respectivement à leur charge les honoraires de leur conseil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et

commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

DONT ACTE sur trente deux pages

SANS RENVOI NI MOT NUL.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

Monsieur Changlin YANG et Madame Yunfan YANG représentant le **CESSIONNAIRE** déclare :

- ne pouvoir s'exprimer et comprendre la langue française,
- s'être fait assister de ses conseils français et chinois,
- avoir fait traduire préalablement aux présentes, le projet dudit acte qui lui a été soumis afin de lui assurer la parfaite compréhension des engagements pris aux termes de cet acte de cession.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties en langue française, puis, spécialement au **CESSIONNAIRE** en langue chinoise, sa langue d'origine, par Maître Renlin SHI, Avocat à PARIS, ayant lui-même signé les présentes en même temps que les parties.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Copie Authentique sur 33 pages**Contenant :**

- sans renvoi approuvé
- sans barre tirée dans des blancs
- sans ligne entière rayée
- sans chiffre rayé nul
- sans mot nul

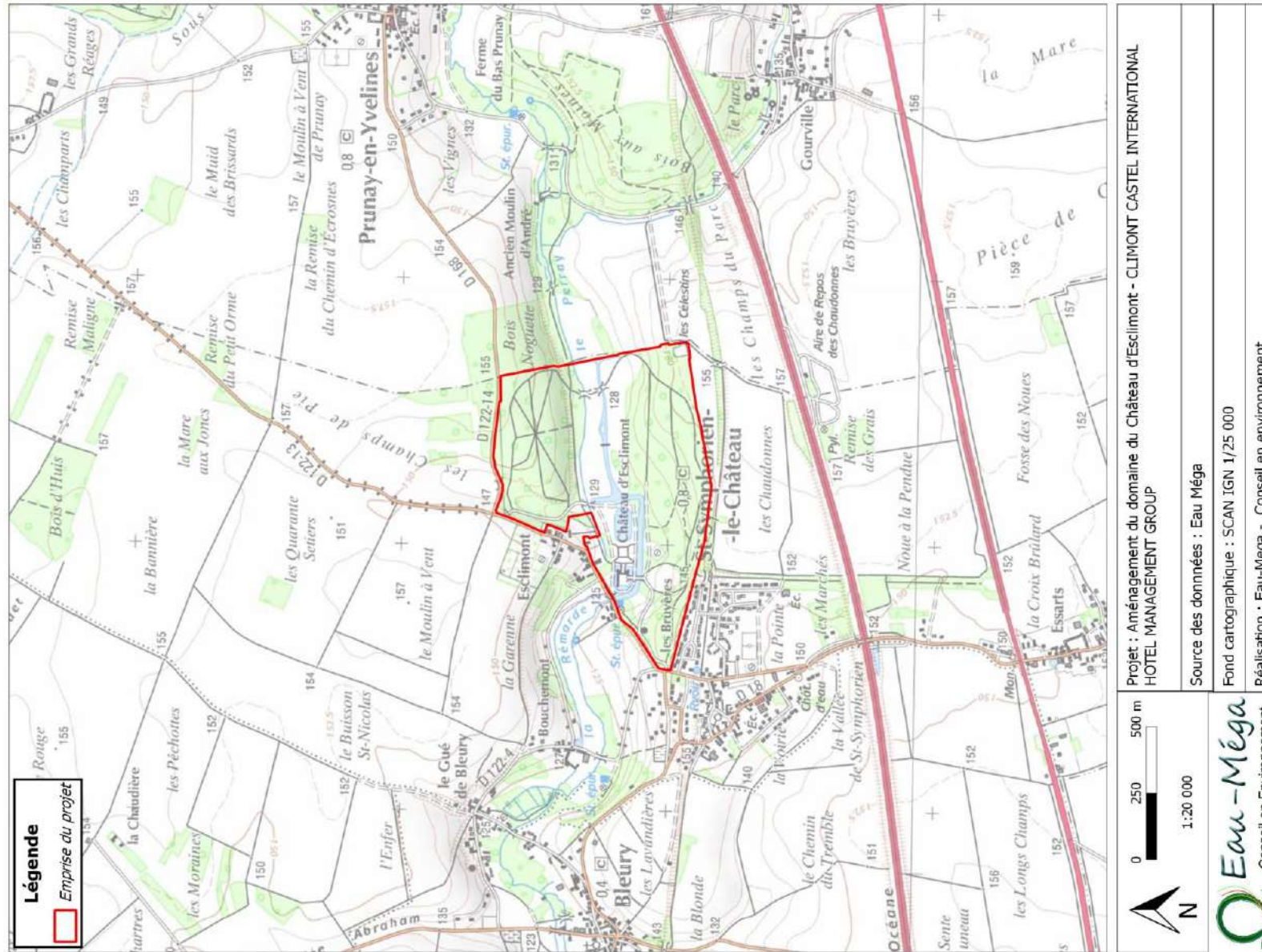
POUR COPIE AUTHENTIQUE**Collationnée et certifiée conforme à la minute**

Les présentes reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière page. Application du décret 71.941 du 26/11/71 - Art. 9-15

Référence	N° 13-18-001
Statut	Définitif

NOTE ACCOMPAGNANT LE CERFA

I. Localisation du site



Carte 1. Localisation du site

II. Extrait du plan cadastral

Le fond cadastral est issu de data.gouv.fr et correspond au cadastre le plus récent disponible.



Carte 2. Extrait parcellaire

III. Plan de masse du défrichement



Carte 3. Plan de masse du défrichement

IV. Accord de principe de reboisement

Un accord de principe a été validé avec le CRPF du Centre et confirmé auprès de la DDT 28 afin d'effectuer les compensations relatives au défrichement par des reboisements « sur » des dossiers qu'ils détiennent via l'association DURAMEN et qu'ils ont déjà validés. Il reste cependant à définir au sein d'une convention les responsabilités de chacun afin que les itinéraires techniques, leur mise en œuvre puissent donner toutes garanties au propriétaire demandeur et son maître d'œuvre puisqu'il a une obligation de résultats. Nous avons bien noté que ces compensations par reboisement seraient effectuées dans la Sylvoécocorégion Beauce.

Ces compensations par reboisement dans le cadre d'une gestion durable permettront de concourir favorablement à la captation du CO2 et ce, dans un contexte général d'évolution climatique, d'en atténuer les effets sur le long terme.

Cette séquestration est rendue possible par l'effet de la photosynthèse qui, en captant le CO2, permet de le stocker sous forme de carbone en relarguant l'oxygène (O2).

La biodiversité sera également recherchée en favorisant la diversité des essences au sein des reboisements.

L'introduction de cette diversification feuillue ou résineuse permettra également d'anticiper un éventuel problème d'adaptation vis-à-vis du changement climatique.

Nota-bene

On entend par la captation et le stockage du carbone par les arbres, les deux principes suivants :

- Carbone stocké : carbone séquestré dans le tronc, les branches, les souches et racines, le sous-étage, la litière du sol ou encore la matière organique du sol ;
- Carbone évité : plus le bois produit sera de qualité, plus son utilisation sera « noble » et plus la durée de stockage du carbone dans le produit final, et par conséquent la quantité de « carbone évité », sera importante.

V. Note attestant de l'absence d'incendie dans les 15 dernières années – Pièce n°105 du Cerfa 15964*01

Le pétitionnaire ayant acquis le château d'Esclimont en 2015, il ne dispose pas du recul suffisant pour attester de l'absence d'incendie sur le site durant les quinze années précédant la présente demande.

Toutefois, deux moyens permettent d'affirmer l'absence d'incendie sur le site entre 2004 et 2019 :

- L'analyse des photos aériennes des quinze dernières années, depuis le site « remonter le temps » et le logiciel Google Earth. Ces clichés permettent de constater que la tempête des années 90 a occasionné de forts dégâts sur le bois des Célestins, mais ne témoignent d'aucun signe d'incendie. En effet, d'importantes tâches noires et dénuées de végétation devraient être visibles si tel était le cas.
- Les prospections sur site dans le cadre des inventaires faune/flore n'ont pas non plus permis d'observer quelconques traces d'incendies (parfois visibles durant des années sur les individus ayant survécu ou n'ayant pas été évacués).



2003



2007



2015



2018



Arbre & Forêt,
la valeur durable de votre patrimoine

ATTESTATION

Par la présente, en ma qualité de représentant de SELVANS, après avoir pris des renseignements sur place, analysé l'ensemble des peuplements forestiers et les photo-aériennes sur le site de l'IGN "remonter le temps", je suis en mesure d'attester qu'aucun incendie n'est survenu sur ce site depuis plus de 50 ans.

Fait à Paris le 15 novembre 2019

Patrick COSTAZ
Directeur opérationnel

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Patrick Costaz', written over a large, faint oval stamp.

Siège social : 8 bis, rue de Châteaudun | 75009 Paris | Tél. 01 45 22 26 06

SAS au capital de 168 960 € | RCS Paris 311 520 464 | N° TVA intracommunautaire : FR63 311 520 464 | APE 7112B Gestion immobilière
Carte CPI 7501 2019 000 042 157 | CCI Paris IDF | Garant : Caisse des Dépôts et Consignations | 56 rue de Lille | 75007 Paris

selvans-arbreetforet.com