

PROCURATION POUR VENDRE

LE SOUSSIGNE :

Monsieur William Kendrick **KIRK**, Organisateur d'événements, époux de Madame Claire Marie Odette Udaut **DE THONEL D'ORGEIX**, demeurant à NOYEN-SUR-SARTHE (72430) lieu-dit Château Rivesarthe.

Né à MARIETTA (GEORGIE) (ETATS-UNIS) le 23 janvier 1942.

De nationalité américaine.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Marié à MARIETTA (GÉORGIE) (ETATS-UNIS) le 9 novembre 2000 initialement sous le régime légal de la séparation de biens applicable dans l'Etat de Géorgie aux Etats-Unis d'Amérique, pour avoir établi leur première résidence habituelle dans ce pays dès après leur mariage.

Et désormais soumis au régime légal français de la communauté réduite aux acquêts depuis 2015 :

Monsieur et Madame William KIRK, comme étant mariées sans contrat postérieurement au 1er septembre 1992 et antérieurement au 29 janvier 2019, leur régime matrimonial est actuellement celui de la communauté réduite aux acquêts soumis à la loi française, pour y avoir résidé pendant une période de plus de dix ans au cours de celui-ci depuis 2005, par application des dispositions de la Convention de La Haye du 14 mars 1978 applicable en France depuis le 1^{er} septembre 1992 (notamment article 7).

FIGURANT CI-APRES SOUS LA DENOMINATION "LE CONSTITUANT" OU "LE MANDANT".

A, PAR CES PRESENTES, CONSTITUE POUR MANDATAIRE SPECIAL :

Madame Claire Marie Odette Udaut **de THONEL d'ORGEIX**, conjointe-collaboratrice, épouse de Monsieur William Kendrick **KIRK**, demeurant à NOYEN-SUR-SARTHE (72430) Lieudit Château Rivesarthe.

Née à TOULOUSE (31000) le 23 septembre 1949.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A QUI IL DONNE POUVOIR POUR LUI ET EN SON NOM,

A L'EFFET DE :

- conclure un avant-contrat de vente suivant acte à recevoir par Maître Rémy LEROUX Notaire à CHANGE (Mayenne),
- et vendre, par suite de la réalisation des conditions suspensives comprises à l'avant-contrat de vente, le bien ci-après désigné :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A NOYEN-SUR-SARTHE (SARTHE) 72430 Lieu-dit Château Rivesarthe,

Désignation résultant de l'acte d'acquisition reçu par Maître Frédéric MARTIN notaire à PARIS le 2 décembre 2005 :

Un ensemble immobilier situé commune de NOYEN-SUR-SARTHE (72430), en limite de la commune de MALICORNE (72270) et de la rivière de "La Sarthe", comprenant :

- un château, élevé sur sous-sol semi enterré, d'un rez-de-chaussée surélevé et de deux étages sous combles :
- Sous-sol : cuisine pour collectivité, cave, chaufferie,
- Rez-de-chaussée : hall, dégagement, bureau, salon, deux grandes pièces, office, sanitaires.
- 1er étage : dégagement, sept chambres, une salle, trois blocs sanitaires.
- 2ème étage : dégagement, huit chambres, deux blocs sanitaires.
- Combles : grenier, campanile.
- anciens communs composés d'une infirmerie, d'une remise - garage, deux maisons anciennes, un ensemble bâti ancien à usage de salles de réunion, une serre.
- un ensemble de constructions utilitaires modernes : un préau, quatre "bungalows", quatre chalets, un réfectoire, une piscine.
- un parc.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YA	23	RIVE SARTHE	01 ha 08 a 85 ca
YA	24	RIVE SARTHE	00 ha 72 a 70 ca
YA	25	RIVE SARTHE	02 ha 75 a 50 ca
YA	26	RIVE SARTHE	00 ha 11 a 86 ca
YA	27	RIVE SARTHE	00 ha 69 a 60 ca
YA	28	RIVE SARTHE	01 ha 03 a 80 ca
YA	29	RIVE SARTHE	00 ha 85 a 50 ca
YA	30	RIVE SARTHE	00 ha 03 a 41 ca
YA	31	RIVE SARTHE	10 ha 73 a 83 ca
YA	32	RIVE SARTHE	03 ha 06 a 94 ca
YA	33	RIVE SARTHE	00 ha 00 a 32 ca
YA	34	RIVE SARTHE	00 ha 00 a 17 ca

Total surface : 21 ha 12 a 48 ca

Etant ici observé par le Constituant qu'il a réalisé depuis qu'il est propriétaire des travaux d'embellissement portant notamment sur l'assainissement, l'installation électrique et la sécurité incendie, et qu'il a procédé à la démolition des quatre « bungalows » susvisés construits sans permis.

Pour la bonne compréhension de la désignation des BIENS objets des présentes, le Constituant déclare que les bâtiments sont désignés par lui selon les termes :

- Le « Château »
- La « Maison du gardien », sur deux niveaux.
- Le grand gîte dit « Petit Village », sur deux niveaux
- L'ancienne infirmerie dite « l'Annexe », sur un niveau
- Le bâtiment en U dit « Pavillon » :
 - . une aile aménageable sur deux niveaux.

- . une pièce rangements qui relie à à la deuxième aile de taille identique, comportant les ateliers/rangements au rez de chaussée, et un grand grenier au premier.
- 4 Chalets dans le secteur appelé « Sapinville », sur un niveau.
- Réfectoire dans le secteur appelé « Sapinville » et une grande cuisine
- Le « Bâtiment lingerie », incluant un petit appartement d'une chambre, un appartement de deux chambres, un local buanderie et une grande pièce lingerie, le tout sur un niveau.
- Trois hangars, dont un transformé en salle de gym,
- Seize toilettes extérieures,
- Quatre garages,
- Un local bois,
- Un ancien local pour le personnel,
- Une grange.

MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Le Constituant vend :

- les noms de domaine des sites Internet relatifs au Château de Rivesarthe, notamment <http://www.rivesarthe.com/>, et <http://www.rivesarthe.net/>, non valorisés.
- les meubles non valorisés dont la liste, établie contradictoirement entre eux, est ci-après indiquée :
 - . Dans le Château, le mobilier de la cuisine, le lustre du foyer et les quatre chandeliers de la bibliothèque,
 - . Dans les bâtiments dénommés « Petit Village », les lits et les meubles existant,
 - . Dans le bâtiment dénommé « le Bungalow » le lit double dans l'une des chambres, deux lits simples dans la deuxième chambre et le mobilier des autres pièces à l'exception d'un four à micro-ondes.
 - . un tracteur Iseki avec ses accessoires de tondeuse et de pulvérisateur;
 - . un compresseur d'air;
 - .les outils dans l'atelier,

A l'exception de ces éléments et du bâtiment dénommé « La Maison du Gardien », les BIENS devront être vides de tous meubles.

USAGE DU BIEN

Le constituant déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

PRIX

La vente sera conclue moyennant le prix de **UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (1 875 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

CONDITIONS GENERALES

Le mandataire a les missions suivantes :

Etablir la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble.
 Arrêter les charges et conditions de la vente ordinaires et de droit en pareille matière.
 Fixer l'époque d'entrée en jouissance.
 Fixer la date de la réalisation de la vente
 Vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.
 Recevoir le prix ainsi qu'il est dit ci-dessus et en donner quittance.
 Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.
 Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent.
 Exiger de l'acquéreur le remboursement du prorata de l'impôt foncier.
 Déclarer pour le compte du mandant être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.
 Présenter et justifier tous les diagnostics, rapports immobiliers, certificats et autre pour parvenir à la vente conformément à la législation en vigueur.
 Faire toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :
 - Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du bien ainsi qu'à sa capacité civile de contracter.
 - Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.
 - Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.
 - Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.
 Obliger le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente.
 De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations.

Et de manière générale, faire toutes déclarations et stipuler toutes charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est inscrit en totalité à l'actif du bilan de l'entreprise individuelle de Monsieur William **KIRK** (N° SIRET : 490545753 00017).

Le constituant déclare qu'à raison de son activité, il est soumis aux BIC.
 Par suite, il est soumis pour cette partie aux dispositions relatives aux plus-values professionnelles.

En application des dispositions de l'article 151 septies B du Code général des impôts, les plus-values à long terme soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies du même Code réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, sont imposées après application d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention échue au titre de l'exercice de réalisation de la plus-value au-delà de la cinquième, lorsque ces plus-values portent sur :

- des biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, qui sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation, à l'exclusion des immeubles de placement et des terrains à bâtir tels que définis à l'article 1594 0G A du Code général des impôts ;

- des droits ou parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers bâtis ou non bâtis qui sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation ou de droits ou de parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué des mêmes biens, droits ou parts.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-20-40-30-20120912.

Le **constituant** déclare sous sa seule responsabilité, afin de bénéficier des dispositions de cet article, que le **BIEN** est affecté par l'entreprise à sa propre exploitation.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le constituant déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LA FLECHE - SIP - LA FLECHE 3 ALLEE DE LA PROVIDENCE CS9005 - 72200 LA FLECHE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

NÉGOCIATION

La vente a été négociée conjointement par :

- . le Cabinet LE NAIL ET ASSOCIES, Rue Albert Einstein, Bâtiment H, 53810 CHANGE,

- . et l'Agence ABAFIM, 16 Avenue de la Marne, 65000 Tarbes.

En conséquence, le Constituant VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit une rémunération de CENT NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (109 450,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Le constituant affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Il reconnaît avoir été informé des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Le constituant atteste être instruit de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation de l'opération pour laquelle ce pouvoir est donné, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à sa perfection, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des personnes physiques au contrat en opposition d'intérêt ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

Fait à

Paraphe(s)

Le

Signature(s)