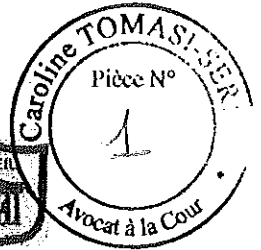




ABAFIM



SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes
 Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955
 délivrée le 28/03/2019 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE
 16 Avenue de la Marne - 65 000 TARBES - FRANCE
 Garantie Financière (110 000€): QBE Insurance (Europe) LIMITED
 Cœur Défense - Tour A - 110 esplanade du Général de Gaulle - 92931 LA DEFENSE CEDEX

Représentée par l'agent commercial indépendant
M. Bertrand GATELLIER
 Tél. : 06.66.14.58.66
 Inscrit au RCS de Tarbes
 Siret : 443 658 463

**Inscription au registre
 des Mandats N° AF23694**

**MANDAT SIMPLE DE VENTE
 SANS EXCLUSIVITE (avec faculté de rétractation)**

Je soussigné,
 Noms : **KIRK**

Prénoms : **Kendrick**

(*WILLIAM KENDRICK*)

Démurant : **Domaine de Rivesarthe - 72430 Noyen-sur-Sarthe**
 Téléphone : 06 71 78 13 37 | 07 70 02 54 11 Adresse mail : wkenkirk@gmail.com

N° de Carte Nationale Identité - passeport :

Agissant conjointement et solidairement en **QUALITE DE SEULS PROPRIETAIRES** pour notre propre compte, intervenant aux présentes sous la dénomination « **LE MANDANT** », vous mandatos par la présente afin de rechercher un acquéreur et faire toutes les démarches en vue de vendre les biens et droits ci-dessous désignés, nous engageant à produire toutes justifications de propriété : (section et N° de parcelle cadastrale, N° de lot copropriété, et superficie privative (art. 46 de la loi du 10.07.1965) ne sont pas applicables aux cubes, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m².)

Domaine de Rivesarthe, sis Route de Malicorne, 72430 Noyen-sur-Sarthe - Composé du château et des dépendances, le tout au sein d'un parc de 21 ha enregistré au cadastre sous la parcelle 000 AE 01 - Acte d'acquisition : **Me MARTIN** - Paris

Séquestre :

La loi solidarité et renouvellement urbains du 13.12.2000 règlemente le versement visé ci-dessous (articles L. 271-1 et L. 271-2 du CCH).

En vue de garantir la bonne exécution des présentes et de leur suite, les fonds ou valeurs qu'il est usage de faire verser par l'acquéreur, seront détenus par le notaire, Etude GMH à Issy-les-Moulineaux

CLAUSE PENALE : En cas de non-respect des obligations énoncées dans ce mandat, en cas de vente à un acquéreur ayant été informé ou présenté, directement ou indirectement, de la vente du bien par le **MANDATAIRE**, le **MANDANT** s'engage à verser au **MANDATAIRE** en vertu des articles 1142 et 1152 du Code Civil, une indemnité compensatrice forfaitaire égale à la rémunération prévue dans ce mandat.

Clause particulière :

Signature client :

William K. Kirk

Prix : Le prix demandé par le mandant, vendeur des biens et droits ci-avant désignés, est sauf accord ultérieur, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique, tant à l'aide de prêts que de fonds propres de l'acquéreur, de (Chiffres) : **2 310 000**, (Lettres) : **Deux millions et trois cent dix mille euros**
 Dont le Prix net propriétaire(s) : **2 200 000 - Deux millions et deux cent mille euros**

Honoraires : nos honoraires fixés à **5% TTC**, calculés sur le prix de vente, (prêts inclus), seront à la charge du vendeur, exigibles et payés comptant par le vendeur le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un acte écrit, signé par les deux parties, conformément à l'article 74 du décret N°72-678 du 20 juillet 1972, constatant l'accord du vendeur et de l'acquéreur, quel que soit le mode de financement (fonds propres acquéreur, prêt bancaire, prêt vendeur, rachat de parts, ...).

Les **Honoraires d'Agence (TVA incluse)** seront de (chiffres) : **110 000 euros**
 (lettres) : **Cent dix mille euros**

Plus-Values et T.V.A. : les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions fiscales concernant les plus-values et déclarent agir en toute connaissance de cause; Si la vente est assujettie à la T.V.A., le prix ce dessus stipulé s'entend T.V.A. incluse.

AUCUN HONORAIRE NE SERA DU AU CAS OU LE MANDANT VENDRAIT SANS AUCUNE INTERVENTION DE LA PART DU MANDATAIRE.

ABAFIM

Tél. : 05.62.34.54.54 Fax: 05.62.34.66.60

Obligations du MANDANT :

Pendant toute la durée du mandat, le MANDANT s'engage à ratifier la vente à tout acquéreur qui lui sera présenté par LE MANDATAIRE, en acceptant les conditions, prix et charges précisés par ce mandat et à libérer les lieux pour le jour de l'acte authentique.

- Le MANDANT s'interdit expressément pendant toute la durée du mandat et les 24 mois fermes qui suivent, de vendre directement, indirectement, les biens ci avant désignés, sans le concours du MANDATAIRE, y compris avec un autre intermédiaire, à un acquéreur qui lui aurait été présenté par le MANDATAIRE.

- Le MANDANT s'engage en cas d'engagement de sa part, ou d'un autre cabinet (compromis, sous-seing, vente), pendant la durée du présent mandat et deux ans après son expiration, à fournir l'assurance écrite immédiatement au MANDATAIRE, en lui notifiant par lettre recommandée avec accusé de réception, que les biens ne lui ont pas été présentés par le MANDATAIRE; les noms, prénoms et adresses de l'acquéreur, le notaire chargé d'authentifier la vente, et de l'agence éventuellement intervenue ainsi que le prix de vente final.

Cette notification mettra fin au mandat de vente et évitera au mandataire d'engager la vente avec un autre acquéreur, et épargnera au MANDANT, les poursuites pouvant être éventuellement exercées par cet acquéreur et/ou l'agence. Le MANDANT devra obtenir de son acquéreur l'assurance écrite que les biens ne lui ont pas été présentés par le MANDATAIRE.

- Si le MANDANT présente les biens à vendre directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire, ce sera au prix des présentes, de façon à ne pas gêner le MANDATAIRE dans sa mission

- Le MANDANT s'engage à produire à la première demande du mandataire, toute justification de propriété, toutes pièces, actes, certificats nécessaires au dossier. Dans le cas de pluralité de propriétaires, le ou les propriétaires signataires de ce mandat ont l'accord du ou de tous les autres propriétaires et agissent donc, également solidairement, en tant que leur mandataire verbal.

- Le MANDANT s'oblige à donner au MANDATAIRE toutes facilités pour faire visiter son bien tous les jours aux heures ouvrables.

- Le MANDANT s'engage à faire établir à ses frais et sans délai l'ensemble des constats, états et tout le Dossier de Diagnostic Technique obligatoires et notamment : les états relatifs au risque d'exposition au plomb (clause concernant tous les immeubles bâtis à usage d'habitation construits avant le 01 janvier 1949) ; à l'amiante (immeubles bâtis dont le permis de construire est antérieur au 01 juillet 1997) ; état parasitaire ; à l'installation de gaz ; à l'installation électrique ; et, obligatoire depuis le 01 janvier 2010 : au système d'assainissement (pour tout immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées), en l'absence desquels il se priverait de la possibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante à l'état manquant ; l'état relatif aux risques naturels et technologiques dont l'absence est sanctionnée par un droit de l'acquéreur à poursuivre la résolution de la vente ou à demander au juge une diminution du prix ; le diagnostic de performance énergétique (DPE) dont l'absence peut entraîner une sanction issue du droit commun ; bornage. Ce dossier devra être annexé à l'engagement des parties.

- Application de l'art. 46 : loi N°65-557 du 10 juillet 1965 : (vente d'un lot ou d'une fraction de lot, dite loi Carrez), si le MANDANT, ne fournit pas l'attestation des surfaces sous huitaine, le MANDANT autorise le MANDATAIRE à ses frais :

* à faire établir par un homme de l'art, une attestation mentionnant les mètres de la partie privative des biens objet du présent mandat, (Application de l'art. 46 : loi N°65-557 du 10 juillet 1965).

* à demander au syndic, en son nom et à ses frais, communication et copie des documents devant être fournis à l'acquéreur, notamment le règlement de copropriété, le carnet d'entretien de l'immeuble, le diagnostic technique, les diagnostics amiante, plomb, et termites concernant les parties communes et l'état prévu par l'article 721-2 du CCH ainsi que le nombre de lots de la copropriété; le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, le montant du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes du lot, les procédures en cours. Cette autorisation ne concerne que les documents que le vendeur copropriétaire n'aurait pas déjà fournis au MANDATAIRE. Ce dossier devra être annexé à l'engagement des parties. Les frais résultant de toutes ces obligations sont à la charge du MANDANT et les documents y afférents sont la propriété du mandant, et lui seront restitués en fin de mission sauf convention contraire des parties.

Durée du Mandat :

Le présent mandat est consenti SANS EXCLUSIVITE à compter de ce jour pour une durée de vingt quatre mois (24). Il ne pourra être dénoncé pendant les trois premiers mois. Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, ce mandat peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (Art. 78 du décret du 20 juillet 1972).

Pouvoirs :

Le MANDANT donne tous pouvoirs au MANDATAIRE, pour mener à bien sa mission, notamment :

- Réclamer toutes les pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques, notamment le certificat d'urbanisme, les taxes d'imposition, les titres de propriété, etc.
- Indiquer, présenter et faire visiter les biens à vendre à toutes personnes. A cet effet, le MANDANT s'oblige à assurer au MANDATAIRE le moyen de visiter pendant le cours du présent mandat.
- Etablir (ou s'adjointre ou substituer tout professionnel au choix du MANDATAIRE pour l'application des présentes) au nom du MANDANT, tous actes sous seing privé (compromis en particulier) éventuellement assortis d'une demande de prêt, aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes et recueillir la signature de l'acquéreur.
- Négocier, s'il y a lieu, avec tout titulaire d'un droit de préemption, le préempteur sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'acquéreur : donc, toute rémunération incombant à l'acquéreur sera à la charge du préempteur. Le MANDANT restant libre de refuser si le prix net propriétaire est inférieur au prix convenu sur le mandat.
- Faire gratuitement toute publicité sur tous supports à sa convenance : petites annonces, vitrine ; affiche format A4, fichiers informatiques librement accessibles (internet), également diffuser sur tous les sites internet de son réseau en fonction des particularités du bien ; conformément à la loi relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 06 janvier 1978, le MANDANT a droit d'accès et de rectification sur les données le concernant. Publier toute photographie, étant entendu que le MANDANT est seul propriétaire du droit à l'image de son bien
- Apposer un panneau « A vendre » (pour les biens dont le prix sur le mandat est au prix de l'estimation) et « Vendu par », à l'endroit que le MANDATAIRE jugera utile;
- Communiquer le dossier à tout confrère professionnel de son choix et autoriser la délégation de mandat. Le délégué engagera sa responsabilité à l'égard du mandant.
- S'adjointre ou substituer tout professionnel de son choix pour l'accomplissement des présentes
- Satisfaire, s'il y a lieu à la déclaration d'intention d'aliéner, exigée par la loi. En cas d'exercice du droit de préemption, négocier avec l'organisme préempteur, bénéficiaire de ce droit à la condition d'avertir le MANDANT, étant entendu que le MANDANT garde le droit d'accepter ou refuser le prix proposé par le préempteur, si ce prix est inférieur au prix demandé
- Le bien ne pourra faire l'objet d'une campagne publicitaire qu'à compter de la transmission au MANDATAIRE du DPE, le nombre de lots de la copropriété, le montant du budget prévisionnel pour le lot, les procédures en cours, le tout à la charge du MANDANT.
- Le MANDANT accepte que le MANDATAIRE recueille et utilise ses données personnelles afin de mener à bien sa mission. Le MANDANT autorise notamment le MANDATAIRE à transmettre ses données personnelles à des tiers concernés (notaires, diagnostiqueurs, SPANC, ...) dans le cadre d'une vente. Ces données seront supprimées 24 mois après la fin de la mission.

Art. L136-1 du code de la consommation (modifié par la loi n°2014-344 du 17/03/14 art. 35) : « Le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédité, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de résiliation.

Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. A défaut de remboursement dans les conditions prévues ci-dessus, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal. Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent légalement certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur. Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables aux exploitants des services d'eau potable et d'assainissement. Ils sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels.

Le MANDANT déclare et reconnaît que préalablement à la signature des présentes, il a reçu les informations prévues aux articles L111-1, L111-2 et L121-17 du Code de la consommation, qu'il a eu le temps nécessaire et suffisant pour en prendre connaissance, se renseigner et les comprendre.

Conformément à l'article L21-3 du Code de la consommation, le Mandant est informé que, en tant que consommateur, il a le droit de recourir à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable du litige qui pourrait l'opposer au Mandataire. Les modalités de cette médiation sont organisées par les articles L 611-1 et suivants et R 612-1 du Code de la consommation.

Le nom du médiateur dont relève le Mandataire et auquel peut s'adresser le consommateur est le centre de Médiation et règlement Amiable des huissiers de justice (Médieys, site internet www.medieys.fr) dont le siège social est situé 73, Boulevard de Clichy, 75009 PARIS

Faculté de rétractation du MANDANT :

Le Mandant a la faculté de renoncer au Mandat dans le délai de QUATORZE JOURS à compter de la date de signature des présentes.

Si le MANDANT entend utiliser cette faculté, il utilisera le formulaire ci-dessous ou procédera à toute autre déclaration dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter et l'adressera en recommandé avec demande d'avis de réception au MANDATAIRE désigné, dans un délai de QUATORZE JOURS, qui commence à courir le jour de la signature des présentes, étant précisé que le jour de ce jour de départ n'est pas compté, le décompte de ce délai commence le lendemain à 0 heure et expire le 14e jour à minuit.

L'exercice de la faculté de rétractation par le MANDANT ne donnera lieu à aucune indemnité, ni frais. Les prestations devant être exécutées par le MANDATAIRE, dans le cadre des présentes, et notamment la diffusion d'annonces portant sur l'offre de vente des biens, ne devraient débuter qu'à l'expiration de ce délai de rétractation.

Si le MANDANT demande que l'exécution du Mandat débute avant l'expiration du délai de rétractation, cette demande d'exécution immédiate du mandat ne le prive pas de sa faculté de rétractation pendant le délai de 14 jours tant qu'il n'a pas pleinement exécuté sa mission.

Jouissance : L'entrée en jouissance aura lieu lors de la réalisation de la vente par acte authentique, le mandant déclarant que les biens à vendre seront à ce moment, libres de toute location, occupation ou réquisition.

Le MANDATAIRE s'engage à :

- informer le MANDANT sur tous les éléments nouveaux (législatifs, prix, situation économique, ...).
- réaliser toutes les démarches pour vendre ce bien sur son réseau, notamment le site internet www.abafim.fr.
- mettre à la disposition du MANDANT un espace dédié sur le site www.abafim.fr avec un accès en temps réel des actions entreprises par le MANDATAIRE.
- rendre compte du résultat des visites effectuées et des actions entreprises ainsi que des résultats de ces actions au MANDANT, notamment par email.
- organiser un rendez-vous physique ou téléphonique tous les trois mois pour faire le point sur le déroulement de sa mission.
- Effectuer une sélection préalable des candidats acquéreurs : cette sélection permettant d'éclairer les curieux et autres personnes non solvables ou mal intentionnées.
- informer le MANDANT de l'accomplissement du mandat par tout écrit remis contre récépissé ou émargement ou LRAR ... dans les huit jours de l'opération, en joignant le cas échéant une copie de la quittance ou du reçu délivré, ce, conformément à l'art.77 du décret N°72-678 du 20 juillet 1972.

Le MANDANT reconnaît expressément avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes, de l'intégralité des services définis au présent mandat, conformément aux articles L 111-1 et suivants du Code de la consommation et avoir reçu un exemplaire du présent mandat et des conditions au recto.

Lignes : 0

Mots : 0

Chiffres : 0

Rayés nuls

Noyen-sur-Sarthe le 16 juin 2020

LE MANDANT (Propriétaire(s))

«Bon pour mandat»

LE MANDATAIRE (Agence)

«Mandat accepté»

Bon pour mandat
William R. Kub

Formulaire de rétractation à compléter et retourner pour résiliation de mandat (Code de la consommation articles L111-1 et L121-17)

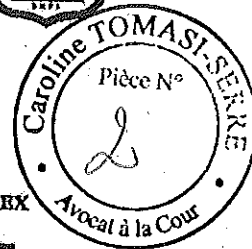
Papillon à retourner daté et signé par le(s) mandant(s) par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse figurant en entête au recto du présent document. Conditions : formulaire à expédier au plus tard le quatorzième jour de la signature du présent contrat, ou si ce délai expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant.



ABAFIM



SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes
 • Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 006 955
 délivrée le 28/03/2019 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE
 16 Avenue de la Marne - 65 000 TARBES - FRANCE
 Garantie Financière : 110 000 € - QBE Insurance (Europe) LIMITED
 Cœur Défense - Tour A - 110 esplanade du Général de Gaulle - 92931 LA DEFENSE CEDEX



OFFRE D'ACHAT

Le soussigné : **John Caleb Lester HANNAH III**, né le 26 oct. 1977 à Alabama, Etats-Unis
 Demeurant : 10 rue Rambuteau, 75003 Paris
 Reconnaît avoir visité le mardi 28 juillet 2020 à 9h30 par l'intermédiaire de l'agence immobilière **ABAFIM**, le bien **Mandat N° AF23694** ci-après désigné

Château de Rive Sarthe, sis Route de Malicorne, 72430 Noyen-sur-Sarthe composé du château et de ses dépendances ; l'ensemble au sein d'un parc de 211 248 m² composé des 12 parcelles cadastrales suivantes : 000 YA 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 et 34

En vertu de quoi, il est fait par la présente offre d'achat ferme de ce bien aux conditions suivantes :

Prix net vendeur : 2 200 000 € (Deux millions et deux cent mille euros)

Honoraires d'agence : 110 000 € (Cent dix mille euros)

Prix total honoraires d'agence inclus à la charge du vendeur : 2 310 000 €
 (en lettres : Deux millions trois cent dix mille euros)

Le paiement se décomposera de la façon suivante :

- 10 % lors de la signature du compromis de vente soit la somme de **231 000 €**
- le solde lors de la signature de l'acte authentique soit la somme de **2 079 000 €**

A défaut d'acceptation par le vendeur dans un délai de 10 jours à compter de ce jour, cette offre deviendra caduque et ce dernier ne pourra prétendre à aucune indemnité de notre part.

Dans le cas où une condition suspensive (1) n'est pas réalisée, le présent document sera nul et non avenu, aucune des parties ne pouvant prétendre à une quelconque réparation.

D'autre part, nous reconnaissons avoir été informé que la loi nous autorise à demander l'annulation pure et simple, et sans justification, de cette offre dans un délai de 10 jours à compter de la date du présent document.

Cette requête sera obligatoirement adressée à : **ABAFIM - 16, Avenue de la Marne - 65000 TARBES**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'acceptation de l'offre d'achat par le vendeur sera notifiée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception dans ce même délai de 10 jours, et sera réputée irrévocable pour les deux parties.

Les différentes parties (acquéreur et vendeur) acceptent que leurs données personnelles soient transmises et utilisées par le notaire en charge de la vente du bien.

Fait à Paris, le 7 août 2020

L'acquéreur,

(Bon pour acceptation des présentes conditions)

John Caleb Lester Hannah III

(1) Condition suspensive :

Pour ABAFIM
Le négociateur,

Le vendeur,

(Bon pour acceptation des présentes conditions)

William K. Kirk

Pas de condition suspensive

ABAFIM

16, Avenue de la Marne - 65000 Tarbes

Tél. : 05.62.34.54.54 -

- FAX : 05.62.34.66.60

Objet: Vente Château de Rivesarthe - KIRK / HANNAH
Date: samedi 22 août 2020 à 15:26:05 heure d'été d'Europe centrale
De: Gatellier Bertrand
À: Sébastien REGENT, Valentin LINGET
Cc: Ken Kirk, Caleb Hannah



A l'attention de Me Régent, copie Messieurs KIRK et HANNAH

Bonjour Maître,

Concernant la vente citée en objet, je vous prie de trouver ci-dessous les réponses aux points qui restaient en suspens, notamment pour ce qui est des modalités de paiement.

Afin que le montant total de la transaction passe par la comptabilité de l'étude, et comme vous aviez proposé lors de notre conversation avec Monsieur HANNAH, ce dernier va envoyer le montant total du prix convenu, soit 2 310 000 euros, sur le compte de l'étude pour la signature du compromis. Bien évidemment, cette somme ne sera remise au vendeur qu'au moment de la réitération. Sont évités ainsi tous les problèmes de taux de change et de paiement hors la vue du notaire.

Par ailleurs, quelques points ont été convenus entre les parties et ceux-ci devraient être mentionnés en annexe aux actes (compromis et final).

Dès la signature du compromis

Accès au domaine

Monsieur HANNAH aura accès au domaine pour permettre à des entreprises de visiter aux fins d'établir des devis et des projets de réalisations. Il devra bien entendu prévenir à l'avance Monsieur KIRK afin de s'assurer de sa disponibilité pour permettre l'accès.

Dès la signature de réitération

1 - Monsieur et Madame KIRK pourront rester habiter dans la maison qu'ils habitent aujourd'hui à l'entrée du domaine pendant une durée pouvant aller jusqu'à un an à compter de la réitération. Cette maison n'étant pas équipée de compteurs individuels, ils verseront un forfait mensuel de 80 euros (quatre-vingt) à M. HANNAH pour couvrir leur consommation de fluides.

Pendant cette période, Monsieur et Madame KIRK pourront recevoir des invités à leur guise mais ne pourront plus prendre de photos ni organiser de visites de la propriété.

2 - Les noms de domaine des sites Internet relatifs au château de Rivesarthe seront transférés à Monsieur HANNAH. Cela comporte notamment <http://www.rivesarthe.com/>

3 - Mobilier

a) Dans le château, la cuisine restera tel qu'elle est aujourd'hui. Le luminaire de l'entrée principale ainsi que les quatre chandeliers de la bibliothèque devront également rester, voire un ou deux autres luminaires à déterminer,

b) Petit Village - Le mobilier en place devra rester ainsi que deux paires de draps par lit,

c) Collombalow - Le mobilier en place devra rester, excepté un four à micro ondes, ainsi que deux paires de draps par lit,

4 - Réservations

Monsieur KIRK fera son affaire des éventuelles réservations déjà prises pour la période post réitération de sorte que celles-ci soient annulées. En effet, le domaine ne sera plus en mesure d'accueillir des hôtes dans les conditions de sécurité requises.

----- Fin de la liste -----

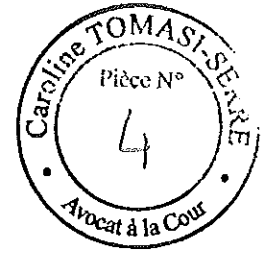
Je pense que les derniers détails ont été finalisés et nous comptons sur votre diligence pour nous adresser le

projet de compromis à votre meilleure convenance.

Cordialement,

Bertrand Gatellier
Abafim Prestige
Tél. : 06 66 14 58 66

Objet: RE: the compromis de vente
Date: jeudi 10 septembre 2020 à 18:26:30 heure d'été d'Europe centrale
De: Valentin LINGET
À: 'Caleb Hannah'
Cc: 'Sébastien REGENT', 'Ken Kirk', 'Gatellier Bertrand'
Pièces jointes: image001.png, image002.png, image003.png, X - RIB-Clt -00120182G.pdf



Cher Monsieur,

En prévision du rendez-vous de signature de vendredi prochain, et comme convenu avec vos vendeurs, je vous remercie de procéder au virement sur le compte de l'Office notarial (IBAN ci-joint) de l'ensemble du prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE EUROS (2 310 000,00 EUR), sur lequel la somme de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR) sera bloquée en vue de la réalisation de la vente. Un délai peut vous être accordé pour le versement de ces fonds.

Je vous remercie de prévoir un moyen de paiement vendredi au rendez-vous (chèque français ou carte bancaire) pour le règlement d'une somme de mille euros (1.000,00€) correspondant à concurrence de 360€ aux frais de la promesse de vente, 125€ de droits d'enregistrement et 125€ d'avance sur la « provision sur frais » et pour 390€ la moitié des honoraires de traduction.

Comme indiqué dans le projet, la somme de cent soixante-deux mille euros (162 000,00 EUR) devra être versée au plus tard le jour de la vente. Cette somme correspond à la « provision sur frais », c'est-à-dire l'ensemble des impôts et de nos émoluments générés par la vente à votre charge.

Bien cordialement,

Valentin LINGET

Ligne directe : 01.45.08.51.11

Sébastien RÉGENT

Nathalie DURAND

Frédérique GIRARD

NOTAIRES ASSOCIES

Marie-Charlotte de QUENETAIN

NOTAIRE

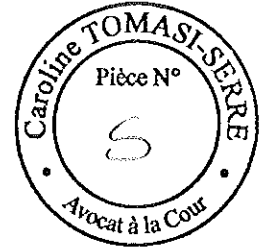
20 rue Saint Flacre • 75002 Paris
TEL.:01.45.08.50.92 FAX:01.40.13.07.87
regent.durand.girard@paris.notaires.fr
<http://notaires-regent-durand-girard.notaires.fr>



🌿 Environnement : N'imprimons ce mail que si nécessaire 🌿

Ce message contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de le supprimer. Les liaisons internet ne sont pas sécurisées et en conséquence l'Office ne pourra être responsable de tout changement qui pourrait être effectué concernant ce message après son envoi.

This message contains privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete it. Internet e-mails are not necessarily secure. SCP REGENT, DURAND et GIRARD does not accept responsibility for changes made to this message after it was sent.



VL
24719



24719103
21SR/VL/

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE ONZE SEPTEMBRE

A Paris (2^o), 20, rue Saint Fiacre, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Sébastien RÉGENT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Sébastien RÉGENT, Nathalie DURAND et Frédérique GIRARD, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (2^o), 20, Rue Saint Fiacre,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

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

Né à MARIETTA (GÉORGIE) (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 1^{er} 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).

Monsieur et Madame William KIRK reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des conséquences du changement automatique de loi intervenu, et de l'intérêt éventuel pour l'avenir de choisir une autre loi applicable à leur régime matrimonial, ou de soumettre par une déclaration expresse l'ensemble de leurs biens à la loi qui leur est actuellement applicable.

Il est toutefois précisé que la mutabilité automatique ayant procédé au changement du régime matrimonial est sans effet rétroactif, et que les BIENS objets des présentes ayant été acquis par Monsieur William KIRK seul, alors marié sous la séparation de biens, lui appartient en propre.

BENEFICIAIRE

Monsieur John Caleb Lester HANNAH III, scénariste, demeurant à PARIS (75003), 10 rue Rambuteau.

Né à TUSCALOOSA, ALABAMA (ETATS-UNIS) le 26 octobre 1977.

Divorcé de Monsieur Marc Henri MITRANI suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de CRETEIL (94000) le 24 juin 2019, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité américaine.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur John HANNAH III acquerra la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant le PROMETTANT :

- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le BENEFCIAIRE :

- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur William KIRK, époux de Madame Claire Marie Odette Udaut de THONEL d'ORGEIX, est présent à l'acte.

- Monsieur John Caleb HANNAH III à ce non présent mais représenté par Monsieur Valentin LINGET, notaire assistant, domicilié professionnellement à PARIS 2^{ème}, 20 rue Saint Fiacre, agissant en vertu d'une procuration en date à PARIS du 11 septembre 2020, dont copie demeure ci-annexée.

Etant ici précisé que Monsieur John Caleb HANNAH III a assisté à la lecture des présentes par visioconférence et a exprimé son accord sur les présentes à l'issue de ladite lecture.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

**DESIGNATION DE LA LOI APPLICABLE AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES
CONTENUES DANS L'ACTE**

LOI APPLICABLE AU BIEN VENDU

En application du second alinéa de l'article 3 du Code civil, l'immeuble objet de la vente, bien que détenu par une personne de nationalité étrangère, est régi par la loi française.

LOI APPLICABLE AU CONTRAT

Le présent contrat renferme des questions de droit qui relèvent de plusieurs Etats ayant des ordres juridiques différents.

Les parties, voulant qu'il ne soit régi que par une loi unique comme le permet l'article trois du règlement (CE) numéro 593/2008 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2008, décident de le soumettre à la loi française, le tout compte tenu de son champ d'application matériel défini en son article premier.

ELECTION DE FOR

Compte tenu du choix de la loi française, les parties entendent que les juridictions françaises puissent être compétentes en cas de difficultés.

CONCLUSION DU CONTRAT – DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

Les parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les pourparlers et négociations qui ont précédées la signature de la présente promesse ont été menées de bonne foi entre elles.

Le présent acte donc a été librement négocié par chacune des parties et constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

En outre il est rappelé au **BENEFICIAIRE** qu'il peut se procurer lui-même l'information dès lors qu'elle est facilement accessible, peu coûteuse et facilement visible.

Il en est notamment ainsi des sites internet susceptibles de donner des informations circonstanciées sur les biens immobiliers qu'il doit acquérir tels que « **GEORISQUES** », « **PRIM.NET** », « **BASIAS** », « **BASOL** », « **ICPE** » et le site internet des communes.

À défaut de consultation il ne pourrait se prévaloir d'informations non communiquées au titre de ces renseignements auxquels il est aisé d'accéder.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites 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 des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

Ceci étant exposé, il est passé à la promesse de vente objet du contrat.

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A NOYEN-SUR-SARTHE (SARTHE) (72430), lieudit "Château de Rivesarthe",

Désignation résultant de l'acte d'acquisition du PROMETTANT, 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.

Une copie d'un plan cadastral et de situation demeure ci-annexée.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|------|-------------|------------------|
| YA | 0023 | RIVE SARTHE | 01 ha 08 a 85 ca |
| YA | 0024 | RIVE SARTHE | 00 ha 72 a 70 ca |
| YA | 0025 | RIVE SARTHE | 02 ha 75 a 50 ca |
| YA | 0026 | RIVE SARTHE | 00 ha 11 a 86 ca |
| YA | 0027 | RIVE SARTHE | 00 ha 69 a 60 ca |

| | | | |
|----|------|-------------|------------------|
| YA | 0028 | RIVE SARTHE | 01 ha 03 a 80 ca |
| YA | 0029 | RIVE SARTHE | 00 ha 85 a 50 ca |
| YA | 0030 | RIVE SARTHE | 00 ha 03 a 41 ca |
| YA | 0031 | RIVE SARTHE | 10 ha 73 a 83 ca |
| YA | 0032 | RIVE SARTHE | 03 ha 06 a 94 ca |
| YA | 0033 | RIVE SARTHE | 00 ha 00 a 32 ca |
| YA | 0034 | RIVE SARTHE | 00 ha 00 a 17 ca |

Total surface : 21 ha 12 a 48 ca

Etant ici observé par le **PROMETTANT** 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.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagement nécessitant :

- Une autorisation administrative,
- La souscription d'une assurance dommage-ouvrage.

Pour la bonne compréhension de la désignation des **BIENS** objets des présentes, le **PROMETTANT** 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
 - 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.

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation, ce qui ne signifie pas qu'elle soit rigoureusement exacte ni exhaustive.

Le **BENEFICIAIRE** déclare dispenser le **PROMETTANT** ainsi que les notaires de faire plus ample désignation du **BIEN** et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **PROMETTANT** vend au **BENEFICIAIRE** :

- 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 **PARTIES** dispensent le notaire soussigné de toutes éventuelles formalités à ce sujet et déclarent en faire leur affaire personnelle.
- 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 », tous les lits dans les dix chambres et deux ensembles de draps pour chaque lit, et les meubles dans les chambres,
 - Dans le bâtiment dénommé « le Bungalow » le lit double dans l'une des chambres, deux lits simples dans la deuxième chambre et deux ensembles de draps pour chaque lit 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 la boutique
 - l'équipement d'entraînement dans la salle de gym.

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

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR

A cet instant intervient :

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.

Mariée à la mairie de **MARIETTA (GÉORGIE) (ETATS-UNIS)** le 9 novembre 2000 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Est présente à l'acte.

A l'effet de garantir le **BENEFICIAIRE** et d'autoriser la vente par application de l'article 215 alinéa 3 du code civil.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial de réceptions d'évènements pour l'ensemble et d'habitation pour la maison « du gardien », constituant sa résidence principale.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir réclamé ni obtenu d'autorisation d'urbanisme concernant les **BIENS** depuis son acquisition.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser en totalité à usage d'habitation.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric MARTIN notaire à PARIS le 2 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière de LE MANS 3 le 13 janvier 2006, volume 2006P, numéro 167.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **25 novembre 2020**, à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Sébastien REGENT, notaire soussigné.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le

jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **BENEFICIAIRE**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance :

- En ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour.

- En ce qui concerne la partie occupée par le **PROMETTANT** (bâtiment dénommé « **LA MAISON DU GARDIEN** ») à compter d'un délai d'un (1) an à compter la signature de l'acte authentique de vente, le **BIEN** étant

actuellement occupé par le **PROMETTANT**, sa famille ou personnes à son service, sans qu'aucun des occupants puisse bénéficier d'un titre locatif ou du droit au maintien dans les lieux ainsi qu'il le déclare sous sa responsabilité personnelle.

Celui-ci s'oblige à les rendre libres pour cette date de toute location, occupation de personne ou d'objets non compris aux présentes.

Cette maison n'étant pas équipée de compteur individuel, le **PROMETTANT** devenu vendeur s'engage à verser au **BENEFICIAIRE** devenu acquéreur une indemnité forfaitaire mensuelle de quatre-vingts euros (80,00 eur) au titre des consommations de fluides.

Il est convenu entre les **PARTIES** qu'au cours de cette période, le **PROMETTANT** devenu vendeur pourra recevoir des invités dans la partie occupée sans avoir à prévenir le propriétaire, mais n'auront plus de droits d'image ou d'exploitation sur l'ensemble de la propriété.

Etant convenu qu'au cas où le **BIEN** ne serait pas libre à la date susvisée, le **PROMETTANT** s'oblige à régler au **BENEFICIAIRE** qui accepte, une indemnité forfaitaire de MILLE EUROS (1 000.00 EUR) par jour de retard, à titre de stipulation de pénalité sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du **BENEFICIAIRE** de poursuivre la libération des lieux. Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle des locaux. Cette indemnité sera due dès le premier jour de retard nonobstant la réception de la sommation de déguerpir faite par acte extrajudiciaire dont le coût avancé par le **BENEFICIAIRE** devra lui être remboursé par le **PROMETTANT**.

A la garantie du paiement éventuel des indemnités ci-dessus prévues, il ne sera séquestré aucune somme au profit du **BENEFICIAIRE** ainsi que ce dernier y consent.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE EUROS (2 310 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'Agence ABAFIM, dont le siège est à TARBES (65000), 16 avenue de la Marne, titulaire d'un mandat donné par le **PROMETTANT** sous le numéro AF23694 en date du 16 juin 2020 non encore expiré.

En conséquence, le **PROMETTANT** devenu vendeur qui en a seul la charge aux termes du mandat, devra à l'agence une rémunération de CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

| | |
|--|------------------------------|
| Prix | 2 310 000,00 EUR |
| Frais de la vente à la charge du bénéficiaire | 162 000,00 EUR |
| <i>dont 485,00EUR de frais et droits d'enregistrement de promesse de vente</i> | |
| <i>dont 137 089,00 EUR pour les taxes fiscales sur la vente</i> | |
| <i>dont 1 015,00 EUR pour les déboursés auprès des administrations</i> | |
| <i>dont 20 009,00 EUR pour les émoluments de l'office</i> | |
| <i>dont 4 002,00 EUR pour la TVA</i> | |
| Ensemble | <hr/> 2 472 000,00 EUR |
| | |
| FINANCEMENT | |
| Fonds empruntés | |
| Fonds personnels | <hr/> 2 472 000,00 EUR |
| | |
| Ensemble DEUX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE- DOUZE MILLE EUROS (2 472 000,00 EUR) | <hr/> <hr/> 2 472 000,00 EUR |

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR)** que le **BENEFICIAIRE** s'oblige à verser au **PROMETTANT**, dans les dix jours des présentes.

A défaut, et si bon semble au **PROMETTANT**, les présentes seront caduques, et les parties reprendront leur liberté.

2. Nature de ce versement

La somme versée tel qu'indiqué ci-dessus ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

3. Sort de ce versement

La somme versée tel qu'indiqué ci-dessus ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

- a) en cas de réalisation de la vente, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu **VENDEUR** ;
- b) en cas de non réalisation de la vente selon les modalités et délais prévus au présent acte, les sommes ci-dessus visées seront acquises au

PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains des **BIENS** pendant la durée de celle-ci;

Observation étant ici faite que les sommes seront acquises au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai ci-dessus.

En aucun cas l'indemnité ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

Le séquestre ci-après nommé est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner la somme versée à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés entre eux.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au Notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant la date d'expiration de la promesse de vente.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun es qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme de **DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR)** ci-dessus sera expressément

affectée en nantissement par le **PROMETTANT** à la sûreté de sa restitution éventuelle au **BENEFICIAIRE**.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée au caissier du notaire soussigné qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun des articles 1956 et suivants du Code civil.

2. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus pour la remettre à qui il appartiendra - **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

3. Difficultés entre les parties

En cas de difficultés entre les parties sur le sort de la somme ci-dessus, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner la somme ci-dessus à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

4. Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

5. Acceptation de sa mission par le séquestre

Le séquestre susnommé sera réputé acceptant de la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes par **encaissement du virement** dudit montant.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Absence de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

Le **PROMETTANT** déclare que les **BIENS** ne comprennent pas de terres données à bail rural.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **PROMETTANT**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Servitudes de droits privées littéralement retranscrites de l'acte d'acquisition reçu par Maître Frédéric MARTIN notaire à PARIS le 2 décembre 2005 :

« Servitude de passage de canalisations

1/ Aux termes du procès-verbal d'adjudication établi par Maître Eugène ROGER, notaire à LA FLECHE, en date du 12 avril 1947 par les héritières de Monsieur d'Aubigny à Monsieur Legendre, il a été stipulé ce qui suit sous le titre « servitude » ce qui suit littéralement retranscrit :

" L'adjudicataire ou ses ayants droit sera tenu de supporter tous les travaux nécessaires et de laisser le libre accès sur la propriété au profit du propriétaire du château de Rivesarthe, commune de Noyen ou de ses ayant droits, pour la surveillance l'entretien les réparations et réfections de la canalisation d'eau traversant la propriété présentement à vendre, servant à l'alimentation en eau dudit château. Cette canalisation d'eau traversant la propriété à vendre de Nord-Est en Sud-Ouest à hauteur des parcelles cadastrées numéros 411, 414 et 417.

De son côté, le propriétaire du château ou ses ayant droits sera tenu de remettre en bon état et tel qu'il l'aura trouvé le terrain où il aurait fait des travaux de réparation à ladite canalisation sans indemnité à l'exploitant de la ferme à vendre de tous dommages causés à l'occasion de ces travaux ou pour toute autre cause.

Cette servitude est établie à perpétuelle demeure, dans les termes des articles 639 et 694 du Code civil, sans que l'adjudicataire ou ses ayant droits puissent à aucun moment se prévaloir à l'encontre de cette servitude ni faire usage de l'installation à son profit. "

2/ Aux termes de l'acte de vente par Mademoiselle Marie-Thérèse Leret d'Aubigny et Madame Pauline Saintenoy (veuve de Monsieur Dimier) au profit de

la SNCF reçu par Maître Eugène ROGER, notaire à LA FLECHE, les 30 décembre 1947 et 2 janvier 1948, il a été constitué par Mademoiselle Marie-Thérèse Leret d'Aubigny la servitude suivante, littéralement retranscrite :

" De plus, Monsieur Lacroix oblige Mademoiselle d'Aubigny sa mandate ou ses représentants propriétaires de la parcelle numéro 410 traversée par des canalisations servant l'alimentation en eau du château à supporter tous les travaux qui deviendraient nécessaires audites canalisations et à laisser le libre accès sur cette pièce de terre pour la surveillance et l'entretien de la canalisation.

Cette servitude est établie à perpétuelle demeure, dans les termes des articles 639 et 694 du Code civil, sans que Mademoiselle d'Aubigny puisse se prévaloir à l'encontre de cette servitude ni faire usage de l'installation d'eau ni de la canalisation établie laquelle canalisation est la propriété de la Société Nationale des Chemins de Fer Français.

De son côté, la Société Nationale des Chemins de Fer Français ou ses représentants sera tenu de remettre en bon état et tel qu'il l'aura trouvé le terrain où il aura été fait des travaux de réparation aux canalisations sauf à indemniser les propriétaires de tous dommages causés à l'occasion de ces travaux ou pour toute autre cause. "

Le Vendeur précise que par suite du raccordement de l'Immeuble au réseau d'eau communal, ces servitudes sont aujourd'hui sans objet.

Servitudes « non aedificandi »

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eugène ROGER, les 15 juillet et 11 septembre 1947 contenant vente par les héritières de Monsieur d'Aubigny et Madame DIMIER, à Monsieur Elias LAPINIERE, il a été constitué ce qui suit littéralement retranscrit :

"Les venderesses Monsieur Lacroix ès nom, font observer qu'elles constituent comme zone de « non aedificandi » ainsi qu'elles en ont averti l'acquéreur qui le reconnaît la partie ouest du terrain présentement vendu et ce sur une distance en profondeur à partir de l'extrémité est du chemin de soixante-dix mètres environ.

Il est en outre expressément spécifié que l'acquéreur ou ses représentants ne pourra édifier aucune construction ou clôture d'une hauteur supérieure à deux mètres, planter ni laisser croître sur cette parcelle d'arbres d'une hauteur supérieure à deux mètres de façon à ne pas nuire à la vue du château de Rivesarthe"

».

SERVITUDE DE MARCHEPIED ET DE HALAGE

La servitude de marchepied oblige les propriétaires riverains des cours d'eau domaniaux à laisser un passage le long des berges pour permettre l'accès des pêcheurs, des services en charge de l'entretien du domaine, et des piétons.

La continuité de cette servitude de passage doit être assurée tout au long du cours d'eau ou du lac domanial, la ligne délimitative ne peut s'écarter de celle du domaine fluvial, sauf à titre exceptionnel lorsque la présence d'un obstacle naturel ou patrimonial rend nécessaire son détournement. Dans ce cas, la ligne délimitative de la servitude est tracée au plus près de celle du domaine public fluvial, dans la propriété concernée.

Ces dispositions sont codifiées à l'article L 2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le **PROMETTANT** déclare que la propriété n'est pas clôturée en limite de sa propriété le long de la rivière.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé du montant réglé par le **PROMETTANT** au titre de la taxe foncière de l'année 2019, soit la somme de **ONZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (11 791.00 EUR)**.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT D'USAGE - INFORMATION

Dans la mesure où le **BENEFICIAIRE** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du **BIEN** actuellement à usage d'habitation (en tout ou partie) à un autre usage, le notaire soussigné l'avertit du contenu impératif des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage, aux inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, ainsi que du respect des normes dont relève l'usage envisagé.

Le domaine d'applicabilité de l'article L631-7 est le suivant :

- les villes de plus de 200 000 habitants,
- les villes situées en petite couronne : Hauts-de-Seine (92), Seine-Saint-Denis (93) ou Val-de-Marne (94),

- les communes ayant rendu applicable l'article L 631-7 conformément aux dispositions de l'article L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation.

L'obtention de l'autorisation du Maire, ou celle du Maire d'arrondissement, est nécessaire avant de procéder au changement d'usage du logement. Aucune stipulation contractuelle du bail ou du règlement de copropriété, s'ils existent, ne doivent s'opposer à ce changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel.

Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, au nouvel usage. Dès le départ du bénéficiaire de cet usage, les lieux ayant fait l'objet de l'autorisation doivent être rendus à l'habitation, sauf si l'autorisation de changement d'usage a été accordée par compensation c'est-à-dire par l'affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation se trouvant alors attachée au local.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, ce changement est ainsi attaché au **BIEN**.

Changement de destination - Information – Déclaration

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes et en faire son affaire personnelle.

ABSENCE DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas changé la destination de l'immeuble depuis qu'il en est propriétaire et avoir repris auprès de la commune les autorisations d'exploitation dont bénéficiait son propre vendeur.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX

ANS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

| Objet | Bien concerné | Elément à contrôler | Validité |
|-------------------------|--|--|---|
| Plomb | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949) | Peintures | Illimitée ou un an si constat positif |
| Amiante | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997) | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet | Immeuble bâti ou non mais constructible | 6 mois |
| Gaz | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Etat des appareils fixes et des tuyauteries | 3 ans |
| Risques | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage | Consommation et émission de gaz à effet de serre | 10 ans |
| Electricité | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de | Installation intérieure : de l'appareil de | 3 ans |

| | | | |
|----------------|---|--------------------------------------|------------------|
| | 15 ans | commande aux bornes d'alimentation | |
| Assainissement | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées | Contrôle de l'installation existante | 3 ans |
| Mérules | Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti | 6 mois |
| ERP | Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Bruit | Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme | Immeuble bâti | La durée du plan |

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par un diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires,

tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

1°) En ce qui concerne « le CHATEAU »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise le 30 octobre 2018. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.
- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017

2°) En ce qui concerne trois chalets dénommés « SAPINVILLE »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.
- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017 pour les chalets 1 et 2.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 13 septembre 2017 pour un chalet.

3°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LA MAISON DU GARDIEN » (partie habitation)

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS

(72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise en date du 30 octobre 2018. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.
- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017.

4°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE BATIMENT LINGERIE »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017.

5°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE PAVILLON »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise en date du 30 octobre 2018. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.
- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017.

6°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « L'ANNEXE »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS

(72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise en date du 30 octobre 2018. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.
- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017.

7°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « DEPENDANCES »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic amiante en date du 30 octobre 2018.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 11 septembre 2017.

8°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE REFECTOIRE »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 13 septembre 2017.

8°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « LE GRAND GITE »

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Monsieur Florent Fradet représentant la Société FFRADET Activ'Expertise, sise à LE MANS (72000), 21 rue de la Vallée Saint Blaise. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic plomb dans les peintures mis à jour le 19 août 2020.

- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 12 septembre 2017.

Termites

Dans la mesure où le **BIEN** viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le **PROMETTANT** devra rapporter à ses frais au **BENEFICIAIRE** une attestation sur l'état parasitaire de moins de six mois de date.

Une copie de l'arrêté n° 05-0816 du 18 mars 2005 ayant pour objet la délimitation d'une zone contaminée par les termites dans la commune de Noyen-sur-Sarthe demeure ci-annexée.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice des présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le **PROMETTANT** devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte au **BENEFICIAIRE** une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de mérules, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au

propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Cuve à fuel enterrée

Une cuve à fuel se trouve derrière le château. Cette cuve existait déjà lors de l'acquisition du BIEN par le PROMETTANT.

Aucune modification n'a été apportée sur cette cuve par le PROMETTANT, ainsi déclaré.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la quantité de litres contenue dans celle-ci au jour de la vente, notamment quant aux proratas à régler le cas échéant entre eux.

Il existe également une cuve de propane non enterrée derrière un des chalets.

Panneaux photovoltaïques

Le PROMETTANT déclare que les BIENS ne sont pas équipés de panneaux photovoltaïques.

Le BENEFCIAIRE ayant l'intention de faire installer des panneaux de type photovoltaïques, le PROMETTANT s'est rapproché des services compétents de la Communauté de communes du Val de Sarthe.

Le BENEFCIAIRE prend acte de la réponse par mail de cette dernière, savoir : « *Le château Rive Sarthe est situé en zone N1 du PLU et il est identifié comme élément de patrimoine à protéger.*

L'article 11 du règlement dispose que pour les bâtiments anciens de caractère, les restaurations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction. Pour les couvertures en ardoises, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

Cependant, la loi du 12 juillet 2010 prévoit, en son article 12 intégré au code de l'urbanisme à l'article L. 111-16 concernant les matériaux et dispositifs durables : « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou une décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables » <http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-3140QE.htm>.

Les tuiles solaires plus discrètes et esthétiques semblent être une option intéressante aux panneaux solaires traditionnels fixés sur la toiture. Opter pour des tuiles solaires plates imitant au plus possible l'ardoise. »

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité en cas d'une telle installation de déposer une déclaration préalable de travaux, et de souscrire une assurance de responsabilité civile ainsi qu'une assurance de dommages auprès d'une compagnie d'assurance, que l'installateur doit posséder une assurance responsabilité civile intégrateur et qu'une déclaration d'exploiter doit être obtenue tant auprès de la Direction de la Demande et des Marchés Énergétiques qu'auprès de l'agence Régionale EDF-ARD.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Information sur la sécurité des piscines

Le **PROMETTANT** déclare qu'il existe une piscine hors d'état d'usage, sans eau, disposant d'un grillage autour.

Les **PARTIES** sont informées des dispositions de l'article L 128-2 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 1^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} mai 2004."

Le **PROMETTANT** déclare qu'aucun dispositif de sécurité conforme n'a été installé sur la piscine.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de ces dispositions et avoir été informées des procédés autorisés constituant le dispositif de sécurité.

En ce qui concerne l'installation d'un dispositif de sécurité pour piscine, la responsabilité en incombe au propriétaire s'il s'agit d'une piscine déjà existante. En cas de non respect des normes de sécurité, le responsable encourt une amende de 45 000 euros ainsi que des sanctions pénales.

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le **BENEFICIAIRE** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **PROMETTANT** déclare avoir fait installer depuis moins de dix ans plusieurs éléments d'équipement, pour lesquels il n'est pas en mesure de fournir le contrat d'assurance en responsabilité des entrepreneurs.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

1°) En ce qui concerne les bâtiments dénommés « **LE CHATEAU** » et le « **GRAND GÎTE** » et certains bâtiments se trouvant sur la propriété :

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Le **PROMETTANT** déclare avoir réalisé depuis qu'il est propriétaire les travaux permettant pour des raisons pratiques de raccorder lesdits bâtiments au réseau d'assainissement collectif de la commune voisine, savoir MALICORNE, en vertu d'une convention signée en 2006.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un contrôle a été effectué par le service compétent (VEOLIA) en date du 18 février 2019. Une copie du rapport demeure ci-annexée.

Il en résulte une non-conformité.

Le **PROMETTANT** déclare que les wc du sous-sol du château ont été supprimés.

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

Le **BENEFICIAIRE**, dûment informé des obligations tant juridiques que financières sur le respect de la réglementation en matière d'assainissement, qui pèseront sur lui en qualité de futur propriétaire, prend acte de ces informations et accepte de signer les présentes.

2°) En ce qui concerne le bâtiment dénommé « MAISON DU GARDIEN »

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune ou la communauté de communes assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, le **BENEFICIAIRE** est dûment informé que le raccordement à un

réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Le **PROMETTANT** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif si le **BIEN** est à usage d'habitation.

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

Un contrôle de l'installation a été effectuée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes de Loué Brûlon Noyen, en date du 28 décembre 2018. Ce contrôle conclue à la non-conformité de l'installation : « **ABSENCE D'INSTALLATION** » « *Les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées doivent être équipés d'une installation d'assainissement non collectif (Article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique). Une installation conforme doit être réalisée dans les meilleurs délais. Pour tout travaux, prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour les modalités de réalisation du projet.*

Prescriptions :

L'article 160 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 stipule qu'en cas de non-conformité, l'acquéreur a 1 an pour la remise en conformité de son installation.

Faire réaliser une étude pour la mise en place d'une filière d'Assainissement Non Collectif correctement dimensionnée, adaptée à la nature du sol, aux caractéristiques de la parcelle, conformément à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 et aux normes en vigueur.

Commentaires :

L'article 160 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 stipule qu'en cas de non-conformité, l'acquéreur a 1 an pour la remise en conformité de son installation.

Pour tous renseignements, démarches à suivre, lors de la mise en vente du logement ou si des modifications sont apportées à l'installation, merci de prendre contact avec le SPANC de la Communauté de Communes Loué Brûlon Noyen au 02 43 92 31 58 ou 06 73 05 96 23. »

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé des conséquences de la non-conformité et déclare vouloir en faire son affaire personnelle une fois devenu propriétaire.

3°) En ce qui concerne les autres bâtiments

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune ou la communauté de communes assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, le **BENEFICIAIRE** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Le **PROMETTANT** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif si le **BIEN** est à usage d'habitation.

Compte tenu de la destination autre que l'habitation du **BIEN**, le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance la commune n'a pas procédé à un contrôle de ce réseau de collecte.

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

Le **PROMETTANT** s'engage à effectuer à ses frais un contrôle de l'assainissement non collectif avant la réalisation de la vente et à en produire une copie au **BENEFICIAIRE**.

En cas d'anomalies repérées, le **BENEFICIAIRE** en fer son affaire personnelle, sans recours contre le **PROMETTANT**.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 11 septembre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 26 février 2007.

Les risques pris en compte sont : inondation.

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (FAIBLE).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Les **BIENS** ne sont pas situés dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes au titre de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme.

INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de la consultation GEORISQUES est annexée.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric MARTIN, notaire à PARIS le 2 décembre 2005 pour une valeur de six cent soixante-dix-neuf mille euros (679 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LE MANS 3, le 13 janvier 2006 volume 2006P, numéro 167.

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

Le **PROMETTANT** 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 OG 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 **VENDEUR** 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 **PROMETTANT** 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.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE**

que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusque quinze (15) jours calendaires avant la date de réalisation de l'acte authentique indiqué ci-dessus, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du BIEN, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but

de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le **BIEN**.

Il est entendu entre les parties que le **PROMETTANT** détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

CONVENTIONS PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue plusieurs visites du **BIEN** et notamment une juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs, sous réserve d'un délai de prévenance raisonnable.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**.
- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

DROIT DE PREEMPTION PUBLIC

Une déclaration d'intention d'aliéner sera s'il en est besoin déposée auprès de la mairie et de la SAFER par le notaire en qualité de mandataire des parties, avec les indications suivantes qui ont été fournies par le **PROMETTANT**, lequel ne garantit pas le **BENEFICIAIRE** de l'exactitude de ces superficies :

- Maison du gardien : 150 m² sur deux niveaux.
- Château : 1240 m² sur quatre niveaux + des combles et un campanile
- Grand gîte dit « Petit Village » : 210 m² sur deux niveaux
- L'ancienne infirmerie dite « l'Annexe » : 100 m² sur un niveau
- Le bâtiment en U dit « Pavillon » : une aile habitable d'une surface de 250 m² sur deux niveaux. Une pièce rangements d'environ 60 m² qui relie ces 250 m² à la deuxième aile de taille identique, comportant les ateliers/rangements au rez de chaussée, et un grand grenier au premier.
- Chalets dans le secteur appelé « Sapinville » : 300 m² x 4 sur un niveau.
- Réfectoire dans le secteur appelé « Sapinville » : 150 m² sur un niveau + grande cuisine
- Bâtiment lingerie : 150 m² incluant un petit appartement d'une chambre, un local buanderie et une grande pièce lingerie, le tout sur un niveau.

En outre, la propriété comporte trois hangars d'environ 80 m², dont un transformé en salle de gym, douze toilettes extérieures, quatre garages, un local bois, un ancien local pour le personnel, et une grange.

Le **PROMETTANT** déclare savoir que cette déclaration constitue une offre de vente avec toutes les conséquences qui y sont attachées.

Le titulaire du droit de préemption peut, dans un délai de deux mois à partir de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, demander au propriétaire de lui communiquer différents documents dont la liste est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat, il peut également demander à effectuer une visite des lieux.

Le délai de deux mois tel que défini par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme pour exercer le droit de préemption est alors suspendu jusqu'à la visite (ou au refus d'accorder une visite) ou la production des documents. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour prendre sa décision. Par suite le délai de régularisation authentique de la constatation du transfert de propriété est prolongé d'autant.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **BENEFICIAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial, 20, Rue Saint Fiacre, PARIS (2^o) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - Le dernier jour est le dixième jour suivant.

- Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - Le courrier recommandé de rétractation ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
 - En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sans dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

Le **BENEFICIAIRE** donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le **BENEFICIAIRE** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le **BENEFICIAIRE** devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

ENVOI ELECTRONIQUE

Le **BENEFICIAIRE** donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est la société AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur John Caleb HANNAH III: cade77@me.com

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties

n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil « *Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1. »

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne

disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

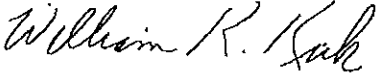
DONT ACTE sans renvoi

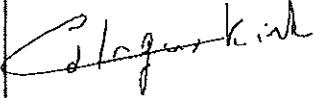
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

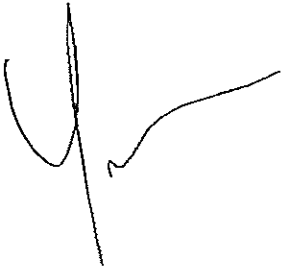
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

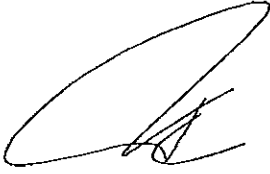
Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.


La lecture du présent acte a été donnée aux parties en langue française, puis, spécialement à Monsieur William KIRK et Monsieur John HANNAH III, en langue anglaise, par Monsieur Peter Kiefer, traducteur juré, inscrit près la Cour d'appel de PARIS, le traducteur ayant lui-même apposé sa signature sur tablette numérique en même temps que les parties.

| | |
|--|--|
| <p>M. KIRK William a signé à PARIS le 11 septembre 2020</p> |  |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>Mme KIRK Claire a signé à PARIS le 11 septembre 2020</p> |  |
|--|--|

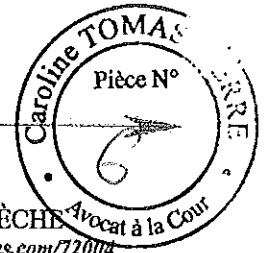
| | |
|---|---|
| <p>M. LINGET Valentin agissant en qualité de représentant a signé à PARIS le 11 septembre 2020</p> |  |
|---|---|

| | |
|--|--|
| <p>M. KIEFER Peter a signé à PARIS le 11 septembre 2020</p> |  |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>et le notaire Me REGENT SEBASTIEN a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT LE ONZE SEPTEMBRE</p> |  |
|--|--|

CYRIL DUVAL

Commissaire - Priseur



HÔTEL DES VENTES - 5, RUE PAPE-CARPANTIER - 72200 LA FLÈCHE
TÉL : 02. 43. 94. 03. 81. - COURRIEL : cyrilduval72@gmail.com - SITE : www.interencheres.com/72004
AGRÈMENT : 2002-372

MANDAT DE VENTE

DATE D'ENTRÉE : 29 sept. 2020 N° VENDEUR : 12481

Je, soussigné (e) : Château Rivesaulte

Domicile : Château Rivesaulte 72430 NOYEN SUR SARTHE

Tel : 06 71 78 13 37 @ : dorgeix.kirk@yahoo.fr

Référence identité :

Requiers la SVV CYRIL DUVAL ENCHÈRES de vendre aux enchères publiques, à l'unité ou en lot, au plus offrant et dernier enchérisseur, les meubles suivants dont je déclare être propriétaire. Par ailleurs aucun prix de réserve ne sera accepté sans l'accord écrit du commissaire-priseur : En cas de prix de réserve non atteint, la somme de 10% de ce montant sera due par le vendeur.

| N° | DÉSIGNATION |
|----|--|
| | Entier contenu du château, mobilier, tableaux, linge de maison, lib ... |
| | - A vendre au mieux - |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Et m'engage à payer les frais suivants dont les montants seront déduits du produit de la vente:

- Frais de vente : 16% HT (+ TVA 20%) = 19,20% TTC
- Honoraires d'experts et rédaction catalogue : entre 3 et 7% HT selon l'expert
- Transport, manutentions, publicités et mise en ligne Interencheres
- Taxe légale sur la plus-value : 6,5% (pour chaque objet adjudgé plus de 5000€ sauf preuve d'exonération)
- Droit de suite aux artistes : 4% pour les tableaux modernes, bronzes originaux, verrerie
- Taxe sur les métaux précieux
- Frais de contrôle concernant les objets en métaux précieux qui ne sont pas en règle avec le service de la Garantie, le cas échéant (10€ par objet).

Date de vente envisagée : 26 octobre 2020

En cas d'inventu le bien pourra repasser en vente sans prix de réserve. Des frais de garde-meuble seront perçus

Le requérant qui retire l'objet confié avant la vente supportera les frais de vente, notamment de publicité engagés pour la vente. Ayant pris connaissance de l'article L321-14 du code du Commerce, je donne mandat à la SVV CYRIL DUVAL ENCHÈRES d'engager, sauf instructions contraires de ma part, la procédure de folle enchère au mieux de mes intérêts contre l'acheteur déclaré défaillant, si dans un délai d'un mois à compter de la vente celui-ci ne s'est pas acquitté de son paiement après mise en demeure.

Atteste être assujéti à la TVA
 Le vendeur atteste qu'il n'est pas redevable de la TVA française au titre de la vente.
 Le vendeur atteste qu'il est redevable de la TVA française sur la marge, au titre de la vente et s'engage à remplir sous sa seule responsabilité les obligations fiscales en résultant. La SVV CYRIL DUVAL ENCHÈRES décline toute responsabilité sur les conséquences juridiques et fiscales d'une fausse déclaration du vendeur seul responsable de la déclaration et du paiement de la TVA dont il est redevable auprès des autorités fiscales compétentes.

Le vendeur :

Le commissaire-priseur :

D. Dorgeix Kirk

[Signature]
p/o M^e DUVAL

CYRIL DUVAL

Commissaire - Preneur

SUCESSEUR DE MAÎTRE YVES MANSON

Attestation sur l'honneur

Je soussigné,

.... Monsieur... & Madame... KIRK.....

agissant en qualité de :

chef de l'entreprise (si entreprise individuelle)

... Château... Rivesauthe.....

ou (cocher case correspondante)

gérant

représentant

autre, (préciser)

.....

de la Société :

siège : (adresse de l'entreprise)..... NOYEN. SUR. SARTHE... (72430).....

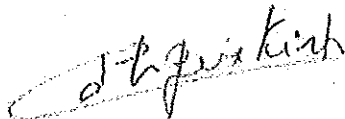
.....

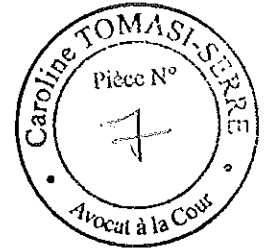
immatriculée :
(n° Siret)..... 49054535300017.....

Certifie être assujetti à la TVA et m'engage à reverser au Trésor public la TVA encaissée sur les produits de la vente aux enchères de mes biens réalisée par Maître Duval – Cyril Duval Enchères Sarl

Fait à ... La Flèche..... le, 23 octobre 2020.....

Signature et cachet





L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT TROIS DÉCEMBRE
A 09h30,

A Paris (2^o), 20, rue Saint Fiacre, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Sébastien RÉGENT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Sébastien RÉGENT, Nathalie DURAND et Frédérique GIRARD, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (2^o), 20, Rue Saint Fiacre,

A RECU le présent acte contenant PROCES-VERBAL DE CARENCE à la requête de :

Vendeur à l'avant-contrat ci-après relaté :

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

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

Marié à la mairie de 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 1er septembre 1992 (notamment article 7).

De nationalité américaine.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent, mais représenté par Monsieur Valentin LINGET, notaire assistant, domicilié professionnellement à PARIS 2^{ème}, 20 rue Saint Fiacre,

En vertu des pouvoirs conférés aux termes d'une procuration en date à NOYEN-SUR-SARTHE du 8 décembre 2020,

Dont une copie demeure ci-annexée.

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien RÉGENT notaire soussigné le 11 septembre 2020, le VENDEUR a promis de vendre à l'ACQUEREUR, qui a accepté la promesse en tant que telle, le BIEN ci-après désigné.

IDENTIFICATION DU BIEN

A NOYEN-SUR-SARTHE (SARTHE) 72430 lieudit "Château de Rivesarthe",

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 | 0023 | RIVE SARTHE | 01 ha 08 a 85 ca |
| YA | 0024 | RIVE SARTHE | 00 ha 72 a 70 ca |
| YA | 0025 | RIVE SARTHE | 02 ha 75 a 50 ca |
| YA | 0026 | RIVE SARTHE | 00 ha 11 a 86 ca |
| YA | 0027 | RIVE SARTHE | 00 ha 69 a 60 ca |
| YA | 0028 | RIVE SARTHE | 01 ha 03 a 80 ca |
| YA | 0029 | RIVE SARTHE | 00 ha 85 a 50 ca |
| YA | 0030 | RIVE SARTHE | 00 ha 03 a 41 ca |
| YA | 0031 | RIVE SARTHE | 10 ha 73 a 83 ca |
| YA | 0032 | RIVE SARTHE | 03 ha 06 a 94 ca |
| YA | 0033 | RIVE SARTHE | 00 ha 00 a 32 ca |
| YA | 0034 | RIVE SARTHE | 00 ha 00 a 17 ca |

Total surface : 21 ha 12 a 48 ca

Les précisions suivantes ont été faites aux termes de la promesse de vente susvisée et relatées littéralement :

*« Etant ici observé par le **PROMETTANT** 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.*

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagement nécessitant :

- Une autorisation administrative,
- La souscription d'une assurance dommage-ouvrage.

Pour la bonne compréhension de la désignation des **BIENS** objets des présentes, le **PROMETTANT** 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 » :
 - o une aile aménageable sur deux niveaux.
 - o Une pièce rangements qui relie à
 - o 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.

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation, ce qui ne signifie pas qu'elle soit rigoureusement exacte ni exhaustive.

Le **BENEFICIAIRE** déclare dispenser le **PROMETTANT** ainsi que les notaires de faire plus ample désignation du **BIEN** et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. »

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric MARTIN notaire à PARIS le 2 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière de LE MANS 3 le 13 janvier 2006, volume 2006P, numéro 167.

Cet avant-contrat a été conclu notamment aux conditions suivantes :

« IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **PROMETTANT** vend au **BENEFICIAIRE** :

- 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 **PARTIES** dispensent le notaire soussigné de toutes éventuelles formalités à ce sujet et déclarent en faire leur affaire personnelle.

- 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 », tous les lits dans les dix chambres et deux ensembles de draps pour chaque lit, et les meubles dans les chambres,

- Dans le bâtiment dénommé « le Bungalow » le lit double dans l'une des chambres, deux lits simples dans la deuxième chambre et deux ensembles de draps pour chaque lit 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 la boutique
- l'équipement d'entraînement dans la salle de gym.

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 **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial de réceptions d'événements pour l'ensemble et d'habitation pour la maison « du gardien », constituant sa résidence principale.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir réclamé ni obtenu d'autorisation d'urbanisme concernant les **BIENS** depuis son acquisition.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser en totalité à usage d'habitation.

[...]

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance :

- En ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour.

- En ce qui concerne la partie occupée par le **PROMETTANT** (bâtiment dénommé « LA MAISON DU GARDIEN ») à compter d'un délai d'un (1) an à compter la signature de l'acte authentique de vente, le **BIEN** étant actuellement occupé par le **PROMETTANT**, sa famille ou personnes à son service, sans qu'aucun des occupants puisse bénéficier d'un titre locatif ou du droit au maintien dans les lieux ainsi qu'il le déclare sous sa responsabilité personnelle.

Celui-ci s'oblige à les rendre libres pour cette date de toute location, occupation de personne ou d'objets non compris aux présentes.

Cette maison n'étant pas équipée de compteur individuel, le **PROMETTANT** devenu vendeur s'engage à verser au **BENEFICIAIRE** devenu acquéreur une indemnité forfaitaire mensuelle de quatre-vingts euros (80,00 eur) au titre des consommations de fluides.

Il est convenu entre les **PARTIES** qu'au cours de cette période, le **PROMETTANT** devenu vendeur pourra recevoir des invités dans la partie occupée sans avoir à prévenir le propriétaire, mais n'auront plus de droits d'image ou d'exploitation sur l'ensemble de la propriété.

Etant convenu qu'au cas où le **BIEN** ne serait pas libre à la date susvisée, le **PROMETTANT** s'oblige à régler au **BENEFICIAIRE** qui accepte, une indemnité forfaitaire de MILLE EUROS (1 000.00 EUR) par jour de retard, à titre de stipulation de pénalité sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du **BENEFICIAIRE** de poursuivre la libération des lieux. Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle des locaux. Cette indemnité sera due dès le premier jour de retard notwithstanding la réception de la sommation de déguerpir faite par acte

extrajudiciaire dont le coût avancé par le **BENEFICIAIRE** devra lui être remboursé par le **PROMETTANT**.

A la garantie du paiement éventuel des indemnités ci-dessus prévues, il ne sera séquestré aucune somme au profit du **BENEFICIAIRE** ainsi que ce dernier y consent.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE EUROS (2 310 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'Agence ABAFIM, dont le siège est à TARBES (65000), 16 avenue de la Marne, titulaire d'un mandat donné par le **PROMETTANT** sous le numéro AF23694 en date du 16 juin 2020 non encore expiré.

En conséquence, le **PROMETTANT** devenu vendeur qui en a seul la charge aux termes du mandat, devra à l'agence une rémunération de **CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus. »

A la réalisation de la vente ont été attachées les conditions suspensives suivantes :

« RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Absence de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation. »

La date de réalisation a été fixée au 25 novembre 2020.

En garantie de l'exécution desdites conditions, l'**ACQUEREUR** devait régler dans les dix (10) jours de la régularisation de la promesse de vente susvisée la somme de **DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR)**. Etant observé que l'**ACQUEREUR** n'a pas versé lesdits fonds à ce jour.

L'office notarial sus-dénommé a été désigné aux termes de cet acte pour rédiger l'acte de vente.

Cet acte rentre dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation qui institue un délai de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR**.

Aux termes de la promesse de vente l'**ACQUEREUR** a accepté que ladite notification puisse être faite par lettre recommandée électronique. La notification de l'acte par lettre recommandée électronique avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 11 septembre 2020, et la première présentation a eu lieu le 11 septembre 2020.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de dépôt sont annexés. L'**ACQUEREUR** n'a pas usé de sa faculté de rétractation.

En tant que de besoin, intervient à cet instant :

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.

Représentée par Monsieur Valentin **LINGET**, notaire assistant, domicilié professionnellement à PARIS 2^{ème}, 20 rue Saint Fiacre,

En vertu des pouvoirs conférés aux termes d'une procuration en date à NOYEN-SUR-SARTHE du 8 décembre 2020,

Dont une copie demeure ci-annexée.

A l'effet de garantir l'**ACQUEREUR** et d'autoriser la vente par application de l'article 215 alinéa 3 du code civil.

Les conditions relatives à la réalisation de la vente étaient dès avant le 25 novembre 2020 toutes réalisées (obtention de pièces d'urbanisme ne révélant pas de sujétions particulières sur les biens, renonciation de la SAFER à son droit de préemption, absence d'inscriptions hypothécaires sur les biens, origine de propriété trentenaire).

Cependant il n'a pas été possible de procéder à la signature de l'acte authentique de vente par suite de la défaillance de l'**ACQUEREUR** aux différentes convocations effectuées par mail à cet effet par le notaire soussigné et depuis lors restées sans réponse.

Compte tenu de ces circonstances, la partie défaillante a été sommée de comparaître aux fins de signature, afin de procéder à la réalisation de la vente du bien ci-dessus désigné.

EXPLOIT

Suivant exploit de Maître Anne-Sophie **BONNET DE PAILLERETS** Huissier de Justice à PARIS 2^{ème}, 51 rue Sainte-Anne en date du 7 décembre 2020 signifié le 8 décembre 2020, dont copie est demeurée ci-annexée, le requérant a fait sommation à son co-contractant de se trouver ce jour à 9 heures en l'office notarial sus-dénommé en tête des présentes, à l'effet de procéder à la signature de l'acte de vente consécutivement à la promesse de vente susrelatée dont la date de réalisation est à ce jour expirée.

Cette sommation précise à son destinataire qu'il sera procédé tant en son absence qu'en sa présence.

REQUISITION

En conséquence de l'exposé ci-dessus, le **REQUERANT** a requis le Notaire soussigné de lui donner acte de sa comparution, de prononcer défaut contre la personne sommée si elle ne comparait pas, ni personne pour elle, et procéder tant en son absence qu'en sa présence.

IDENTITE DE LA PERSONNE SOMMEE

Monsieur John Caleb Lester **HANNAH III**, scénariste, demeurant à PARIS (75003) 10 rue Rambuteau.

Né à TUSCALOOSA, ALABAMA (ETATS-UNIS) le 26 octobre 1977.

Divorcé de Monsieur Marc Henri **MITRANI** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de CRETEIL (94000) le 24 juin 2019, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité américaine.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PROCES-VERBAL DE DEFAUT

Attendu qu'il est 9h30 et que la personne sommée régulièrement ne s'est pas présentée, ni personne en son nom, il est prononcé défaut contre elle.

DECLARATIONS

Le notaire soussigné enregistre comme il suit les dires de Monsieur Valentin LINGET, es qualités, mandataire du requérant ainsi qu'il est dit ci-dessus :

« Monsieur John Caleb Lester HANNAH III ne s'est pas présenté ce jour à l'étude, et ne s'est pas manifesté suite à la signification de l'exploit d'huissier.

Par conséquent, la vente ne peut se régulariser, compte tenu du défaut de Monsieur John Caleb Lester HANNAH III, bénéficiaire de la promesse de vente sus-visée.

Monsieur William KIRK déclare sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Il reprend par conséquent purement et simplement sa liberté.

En outre, il réclame le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice. »

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par le requérant.

CLOTURE

De tout ce que dessus, il a été rédigé le présent procès-verbal clos à 09h45.

PAIEMENT SUR ETAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES

PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

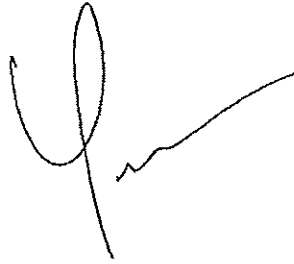
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Le notaire en concours a signé sur la tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.


M. LINGET Valentin
agissant en qualité
de représentant a
signé

à PARIS
le 23 décembre 2020

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' followed by a horizontal line and a short vertical stroke.

et le notaire Me REGENT
SEBASTIEN a signé

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT
LE VINGT TROIS DÉCEMBRE

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'R' with a horizontal line crossing it.

VL
24719



24719108
21SR/VL/

LA SOUSSIGNEE

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.

Ci-après dénommée le "**CONSTITUANT**".

A par les présentes, constitué pour mandataire :

Tout notaire, notaire assistant ou collaborateur de l'Office notarial de
Maître Sébastien **REGENT**, notaire à **PARIS 2^{ème}**, 20 rue Saint Fiacre,

**A QUI ELLE DONNE POUVOIR, POUR ELLE ET EN SON
NOM :**

A L'EFFET d'intervenir à un acte à recevoir par l'Office Notarial, 20,
Rue Saint Fiacre, **PARIS (2^o)**, devant contenir vente par son conjoint du ou des
biens ci-après désignés, appartenant en propre à ce dernier, au profit de Monsieur
John Caleb Lester **HANNAH III**,

Ou à défaut, à l'effet d'intervenir à un acte à recevoir par l'Office Notarial,
20, Rue Saint Fiacre, **PARIS (2^o)**, devant contenir le procès-verbal de carence à la
requête de son conjoint par suite de la non présentation de Monsieur John Caleb
Lester **HANNAH III** par application de la promesse de vente reçue par Maître
Sébastien **REGENT**, notaire à **PARIS 2^{ème}**, 20 rue Saint Fiacre en date du 11
septembre 2020,

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A NOYEN-SUR-SARTHE (SARTHE) 72430 lieudit "**Château de
Rivesarthe**",

CK

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° | Lieu dit | Surface |
|---------|------|-------------|------------------|
| YA | 0023 | RIVE SARTHE | 01 ha 08 a 85 ca |
| YA | 0024 | RIVE SARTHE | 00 ha 72 a 70 ca |
| YA | 0025 | RIVE SARTHE | 02 ha 75 a 50 ca |
| YA | 0026 | RIVE SARTHE | 00 ha 11 a 86 ca |
| YA | 0027 | RIVE SARTHE | 00 ha 69 a 60 ca |
| YA | 0028 | RIVE SARTHE | 01 ha 03 a 80 ca |
| YA | 0029 | RIVE SARTHE | 00 ha 85 a 50 ca |
| YA | 0030 | RIVE SARTHE | 00 ha 03 a 41 ca |
| YA | 0031 | RIVE SARTHE | 10 ha 73 a 83 ca |
| YA | 0032 | RIVE SARTHE | 03 ha 06 a 94 ca |
| YA | 0033 | RIVE SARTHE | 00 ha 00 a 32 ca |
| YA | 0034 | RIVE SARTHE | 00 ha 00 a 17 ca |

Total surface : 21 ha 12 a 48 ca

Les précisions suivantes ont été faites aux termes de la promesse de vente susvisée et relatées littéralement :

« Etant ici observé par le **PROMETTANT** 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.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagement nécessitant :

- Une autorisation administrative,
- La souscription d'une assurance dommage-ouvrage.

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

- Le « Château »

CLK

- 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 » :
 - o une aile aménageable sur deux niveaux.
 - o Une pièce rangements qui relie à
 - o 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.

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation, ce qui ne signifie pas qu'elle soit rigoureusement exacte ni exhaustive.

Le **BENEFICIAIRE** déclare dispenser le **PROMETTANT** ainsi que les notaires de faire plus ample désignation du **BIEN** et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. »

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric MARTIN notaire à PARIS le 2 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière de LE MANS 3 le 13 janvier 2006, volume 2006P, numéro 167.

ET Y DÉCLARER :

- avoir eu connaissance :
 - des conditions et modalités de la vente et notamment du prix convenu, soit la somme de 2 310 000,00 eur, et de ses modalités de paiement : comptant ;
 - des modalités de l'entrée en jouissance fixées aux termes de la promesse de vente en ces termes :

« Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance :

- En ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour.

- En ce qui concerne la partie occupée par le **PROMETTANT** (bâtiment dénommé « LA MAISON DU GARDIEN ») à compter d'un délai d'un (1) an à compter la signature de l'acte authentique de vente, le **BIEN** étant actuellement occupé par le **PROMETTANT**, sa famille ou personnes à son service, sans qu'aucun des occupants puisse

CPK

bénéficier d'un titre locatif ou du droit au maintien dans les lieux ainsi qu'il le déclare sous sa responsabilité personnelle.

Celui-ci s'oblige à les rendre libres pour cette date de toute location, occupation de personne ou d'objets non compris aux présentes.

Cette maison n'étant pas équipée de compteur individuel, le **PROMETTANT** devenu vendeur s'engage à verser au **BENEFICIAIRE** devenu acquéreur une indemnité forfaitaire mensuelle de quatre-vingts euros (80,00 eur) au titre des consommations de fluides.

Il est convenu entre les **PARTIES** qu'au cours de cette période, le **PROMETTANT** devenu vendeur pourra recevoir des invités dans la partie occupée sans avoir à prévenir le propriétaire, mais n'auront plus de droits d'image ou d'exploitation sur l'ensemble de la propriété.

Etant convenu qu'au cas où le **BIEN** ne serait pas libre à la date susvisée, le **PROMETTANT** s'oblige à régler au **BENEFICIAIRE** qui accepte, une indemnité forfaitaire de MILLE EUROS (1 000.00 EUR) par jour de retard, à titre de stipulation de pénalité sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du **BENEFICIAIRE** de poursuivre la libération des lieux. Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle des locaux. Cette indemnité sera due dès le premier jour de retard nonobstant la réception de la sommation de déguerpir faite par acte extrajudiciaire dont le coût avancé par le **BENEFICIAIRE** devra lui être remboursé par le **PROMETTANT**.

« A la garantie du paiement éventuel des indemnités ci-dessus prévues, il ne sera séquestré aucune somme au profit du **BENEFICIAIRE** ainsi que ce dernier y consent. »

- et qu'en application des dispositions de l'article 215, troisième alinéa, du Code civil, donner son consentement dans l'acte de vente, entendant uniquement garantir l'acquéreur contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

Réitérer également dans l'acte les déclarations que le **CONSTITUANT** fait ici :

- que son état civil est celui indiqué en tête des présentes ;
- que l'immeuble sus-désigné constitue effectivement et actuellement le logement familial ;
- qu'il n'est soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à sa capacité.

PLURI REPRÉSENTATION

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 d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts 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

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la

CLK

signature de l'acte, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, et faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

CLK

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte.

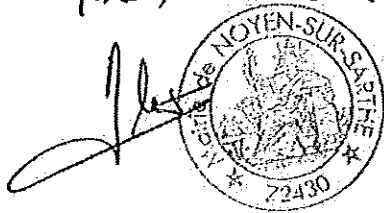
Fait à Noyen

Le 8/12/2020

Claire Kirk

Vu pour légalisation de la signature de Claire Kirk
apposée ci dessus. Noyen sur Sarthe, le 08 décembre 2020.

Sylvie Deslet, Rédacteur





24719107
21SR/VL/

PROCURATION

LE SOUSSIGNE

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

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

Marié à la mairie de 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 1er septembre 1992 (notamment article 7).

De nationalité américaine.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".

Le constituant a, par ces présentes, désigné pour mandataire spécial :

Tout notaire, notaire assistant ou collaborateur de l'Office notarial de Maître Sébastien **REGENT**, notaire à PARIS 2^{ème}, 20 rue Saint Fiacre,

A L'EFFET d'intervenir à un acte à recevoir par l'Office Notarial, 20, Rue Saint Fiacre, PARIS (2^o), devant contenir vente des biens ci-après désignés, lui appartenant en propre, au profit de Monsieur John Caleb Lester **HANNAH III**,

Ou à défaut, à l'effet d'intervenir à un acte à recevoir par l'Office Notarial, 20, Rue Saint Fiacre, PARIS (2^o), devant contenir le procès-verbal de carence à sa requête par suite de la non présentation de Monsieur John Caleb Lester **HANNAH III** par application de la promesse de vente reçue par Maître Sébastien **REGENT**, notaire à PARIS 2^{ème}, 20 rue Saint Fiacre en date du 11 septembre 2020,

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien **REGENT** notaire soussigné le 11 septembre 2020, le **VENDEUR** a promis de vendre à l'**PACQUEREUR**, qui a accepté la promesse en tant que telle, le **BIEN** ci-après désigné.

WKK

IDENTIFICATION DU BIEN

A NOYEN-SUR-SARTHE (SARTHE) 72430 lieudit "Château de Rivesarthe",

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 | 0023 | RIVE SARTHE | 01 ha 08 a 85 ca |
| YA | 0024 | RIVE SARTHE | 00 ha 72 a 70 ca |
| YA | 0025 | RIVE SARTHE | 02 ha 75 a 50 ca |
| YA | 0026 | RIVE SARTHE | 00 ha 11 a 86 ca |
| YA | 0027 | RIVE SARTHE | 00 ha 69 a 60 ca |
| YA | 0028 | RIVE SARTHE | 01 ha 03 a 80 ca |
| YA | 0029 | RIVE SARTHE | 00 ha 85 a 50 ca |
| YA | 0030 | RIVE SARTHE | 00 ha 03 a 41 ca |
| YA | 0031 | RIVE SARTHE | 10 ha 73 a 83 ca |
| YA | 0032 | RIVE SARTHE | 03 ha 06 a 94 ca |
| YA | 0033 | RIVE SARTHE | 00 ha 00 a 32 ca |
| YA | 0034 | RIVE SARTHE | 00 ha 00 a 17 ca |

Total surface : 21 ha 12 a 48 ca

Les précisions suivantes ont été faites aux termes de la promesse de vente susvisée et relatées littéralement :

*« Etant ici observé par le **PROMETTANT** 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.*

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagement nécessitant :

- Une autorisation administrative,
- La souscription d'une assurance dommage-ouvrage.

WPK

Pour la bonne compréhension de la désignation des **BIENS** objets des présentes, le **PROMETTANT** 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 » :
 - o une aile aménageable sur deux niveaux.
 - o Une pièce rangements qui relie à
 - o 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.

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation, ce qui ne signifie pas qu'elle soit rigoureusement exacte ni exhaustive.

Le **BENEFICIAIRE** déclare dispenser le **PROMETTANT** ainsi que les notaires de faire plus ample désignation du **BIEN** et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. »

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric MARTIN notaire à PARIS le 2 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière de LE MANS 3 le 13 janvier 2006, volume 2006P, numéro 167.

Cet avant-contrat a été conclu notamment aux conditions suivantes :

« IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **PROMETTANT** vend au **BENEFICIAIRE** :

- 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 **PARTIES** dispensent le notaire soussigné de toutes éventuelles formalités à ce sujet et déclarent en faire leur affaire personnelle.

- 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 », tous les lits dans les dix chambres et deux ensembles de draps pour chaque lit, et les meubles dans les chambres,

WKK

- Dans le bâtiment dénommé « le Bungalow » le lit double dans l'une des chambres, deux lits simples dans la deuxième chambre et deux ensembles de draps pour chaque lit 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 la boutique
- l'équipement d'entraînement dans la salle de gym.

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 **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial de réceptions d'évènements pour l'ensemble et d'habitation pour la maison « du gardien », constituant sa résidence principale.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir réclamé ni obtenu d'autorisation d'urbanisme concernant les **BIENS** depuis son acquisition.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser en totalité à usage d'habitation.

[...]

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance :

- En ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour.

- En ce qui concerne la partie occupée par le **PROMETTANT** (bâtiment dénommé « LA MAISON DU GARDIEN ») à compter d'un délai d'un (1) an à compter la signature de l'acte authentique de vente, le **BIEN** étant actuellement occupé par le **PROMETTANT**, sa famille ou personnes à son service, sans qu'aucun des occupants puisse bénéficier d'un titre locatif ou du droit au maintien dans les lieux ainsi qu'il le déclare sous sa responsabilité personnelle.

Celui-ci s'oblige à les rendre libres pour cette date de toute location, occupation de personne ou d'objets non compris aux présentes.

Cette maison n'étant pas équipée de compteur individuel, le **PROMETTANT** devenu vendeur s'engage à verser au **BENEFICIAIRE** devenu acquéreur une indemnité forfaitaire mensuelle de quatre-vingts euros (80,00 eur) au titre des consommations de fluides.

Il est convenu entre les **PARTIES** qu'au cours de cette période, le **PROMETTANT** devenu vendeur pourra recevoir des invités dans la partie occupée sans avoir à prévenir le propriétaire, mais n'auront plus de droits d'image ou d'exploitation sur l'ensemble de la propriété.

Etant convenu qu'au cas où le **BIEN** ne serait pas libre à la date susvisée, le **PROMETTANT** s'oblige à régler au **BENEFICIAIRE** qui accepte, une indemnité forfaitaire de MILLE EUROS (1 000.00 EUR) par jour de retard, à titre de stipulation de pénalité sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du **BENEFICIAIRE** de poursuivre la libération des lieux. Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle des locaux. Cette indemnité sera due dès le premier jour de retard nonobstant la réception de la sommation de déguerpir faite par acte

MKK

extrajudiciaire dont le coût avancé par le **BENEFICIAIRE** devra lui être remboursé par le **PROMETTANT**.

A la garantie du paiement éventuel des indemnités ci-dessus prévues, il ne sera séquestré aucune somme au profit du **BENEFICIAIRE** ainsi que ce dernier y consent.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE EUROS (2 310 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'Agence ABAFIM, dont le siège est à **TARBES (65000)**, 16 avenue de la Marne, titulaire d'un mandat donné par le **PROMETTANT** sous le numéro **AF23694** en date du 16 juin 2020 non encore expiré.

En conséquence, le **PROMETTANT** devenu vendeur qui en a seul la charge aux termes du mandat, devra à l'agence une rémunération de **CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus. »

A la réalisation de la vente ont été attachées les conditions suspensives suivantes :

« RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

WKK

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Absence de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation. »

La date de réalisation a été fixée au 25 novembre 2020.

En garantie de l'exécution desdites conditions, l'**ACQUEREUR** devait régler dans les dix (10) jours de la régularisation de la promesse de vente susvisée la somme de **DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR)**. Etant observé que l'**ACQUEREUR** n'a pas versé lesdits fonds à ce jour.

L'office notarial sus-dénoté a été désigné aux termes de cet acte pour rédiger l'acte de vente.

Cet acte rentre dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation qui institue un délai de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR**.

Aux termes de la promesse de vente l'**ACQUEREUR** a accepté que ladite notification puisse être faite par lettre recommandée électronique. La notification de l'acte par lettre recommandée électronique avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 11 septembre 2020, et la première présentation a eu lieu le 11 septembre 2020.

Le constituant déclare que les conditions relatives à la réalisation de la vente sont à ce jour toutes réalisées et les pièces nécessaires à la constatation authentique de cette réalisation obtenues.

CONDITIONS GENERALES

Le mandataire a les missions suivantes :

Etablir la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance.

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.

Vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

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.

LE CAS ECHEANT, REQUERIR DE DRESSER UN PROCES-VERBAL DE DEFAUT PAR SUITE DE LA SOMMATION A L'ACQUEREUR DE COMPARAÎTRE AUX FINS DE SIGNATURE suivant exploit de Maître Anne-Sophie BONNET DE PAILLERETS Huissier de Justice à PARIS 2ème, 51 rue Sainte-Anne en date du 7 décembre 2020, afin de procéder à la réalisation de la vente du bien ci-dessus désigné, et de requérir Maître Sébastien REGENT, notaire à PARIS 2ème, 20 rue Saint Fiacre, de donner acte de sa comparution, de prononcer défaut contre la personne sommée si elle ne comparaît pas, ni personne pour elle, et procéder tant en son absence qu'en sa présence.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du constituant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric MARTIN, notaire à PARIS le 2 décembre 2005 pour une valeur de six cent soixante-dix-neuf mille euros (679 000,00 eur).

CKK

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LE MANS 3, le 13 janvier 2006 volume 2006P, numéro 167.

Le **constituant** déclare :

- que l'immeuble est inscrit en totalité à l'actif du bilan de l'entreprise individuelle de Monsieur William **KIRK** (N° SIRET : 490545753 00017).
- qu'à raison de son activité, il est soumis aux bénéfices industriels et commerciaux ;
- que le **BIEN** figure à son actif.

Par suite, il est soumis aux dispositions relatives aux plus-values professionnelles de l'article 39 duodecimes du Code général des impôts, sauf à tenir compte le cas échéant de l'application des dispositions de l'article 151 septies de ce Code.

Le notaire est en conséquence dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au service de la publicité foncière.

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 duodecimes à 39 quindecimes 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.

Le **constituant** est averti sur le fait qu'un même contribuable peut être imposé dans deux Etats au titre d'un même revenu ou d'un même bien, notamment en cas de conflit de double domicile ou résidence ou d'un conflit entre l'Etat de la résidence et l'Etat de la source.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** 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.

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

PROJET D'ACTE

Le constituant reconnaît avoir reçu les projets d'acte de vente et de procès-verbal de carence.

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont

WKK

sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte.

Fait à NOYEN SUR-SARTHE
Le ~~2020~~ DECEMBER 8, 2020
William Kirk

Vu pour la réalisation de la
signature de William Kirk
apposée ci-contre Noyen sur Sarthe
le 08 Décembre 2020
Sylvie Deslet

