

PROCURATION POUR ACQUERIR

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Asaf **BACHRACH**, Chercheur CNRS, demeurant à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) 47 rue du Chemin Vert .
Né à CHICAGO (ETATS-UNIS) le 28 juin 1973.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Américaine.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Agissant en tant qu'associé de :

La Société dénommée **ADAM**, Société civile immobilière en cours de constitution dont le siège est à SAINT-MANDE (94160) 36 Avenue Quihou, en cours d'identification au SIREN, **ACQUEREUR**.

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

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

Tout clerc, Notaire ou collaborateur de l'étude de Maître Christophe PATEOUEILLE, Notaire à La Coquille.

Avec la faculté d'agir ensemble ou séparément.

A l'effet de conclure un avant-contrat et la vente qui en découlera au profit du constituant par :

Madame Marie-Thérèse Jacqueline Lucette **VOLPATO**, Professeur de danse, demeurant à AMSTERDAM (PAYS-BAS) Borgerstraat 197.
Née à VIC-FEZENSAC (32190) le 28 avril 1956.
Divorcée de Monsieur Michiel Pieter Jan **VAN BLOKLAND** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de AMSTERDAM et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Moyennant le prix de **SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR)** payable comptant, le bien ci-après désigné :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A SAINT-SAUD-LACOUSSIERE (DORDOGNE) 24470 Grand pré de laret.
Une parcelle de terrain et une serve.
Appartenant à Madame VOLPATO

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
P	265	Grand pré de Laret	00 ha 31 a 07 ca
P	266	Grand pré de Laret	00 ha 05 a 32 ca

Total surface : 00 ha 36 a 39 ca

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

USAGE DU BIEN

Le vendeur déclarera que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le constituant sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

QUOTITES ACQUISES

La SCI ADAM Acquiert la pleine propriété.

CONDITIONS GENERALES

Verser tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation et fixer le délai de réalisation.

S'engager à prendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

Fixer la date d'entrée en jouissance à la date de réitération authentique des présentes.

Faire constituer séquestre de tout ou partie du prix pour quelque cause que ce soit relativement à l'accomplissement des conditions de la vente.

Stipuler que l'acquisition s'effectuera avec recours à un prêt, et en conséquence faire toutes mentions nécessaires à cet effet. Il est précisé que le prêt devra avoir les caractéristiques suivantes :

- Montant maximum : CENT QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (180.560,00 EUR).
- Durée maximale : 15 ans .
- Taux d'intérêt, hors frais et assurance, maximum de 1 %.
- Garantie(s) : sûreté réelle ou cautionnement.

S'engager à rembourser au vendeur le prorata de l'impôt foncier.

Faire son affaire personnelle du paiement de tous abonnements aux services et fournitures ainsi que de la souscription de toute assurance.

Faire toutes déclarations d'état civil et autres.

Déclarer 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'est pas en état de redressement, de liquidation judiciaire ou de biens, ni mis sous la sauvegarde de justice.
- Que son identité complète est celle indiquée en tête des présentes.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le vendeur et le constituant indiquent ne pas agir 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.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le vendeur garantira le constituant contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le vendeur déclarera :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le constituant un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le constituant dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le vendeur n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le vendeur 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, et à en justifier auprès du constituant.

Le vendeur déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

Le constituant profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le vendeur déclarera :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Condition particulière :

Création d'un droit personnel au profit de Madame VOLPATO

En accord entre les parties, il sera créé au profit du vendeur, un droit personnel lui conférant la possibilité de pénétrer sur la parcelle P 266. Cet accès se fera par le chemin rural desservant ladite parcelle.

Ce droit personnel, attribué à Madame VOLPATO sera valable sa vie durant et ne pourra être transmis à quiconque après son décès.

ETAT DU BIEN

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

Il n'aura aucun recours contre le vendeur 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 vendeur a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le constituant, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du vendeur.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE

Le vendeur ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le vendeur déclarera être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le constituant sera redevable à compter du jour de 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, sont réparties entre le vendeur et le constituant prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation authentique.

Le constituant règlera directement au vendeur, le jour de la signature de l'acte authentique, 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 est 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 vendeur déclarera 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 vendeur déclarera 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..

Agence nationale de l'habitat

Le vendeur déclarera ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

ASSURANCE

Le constituant, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le vendeur, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le vendeur déclarera qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

PRECISIONS PARTICULIERES

Les précisions suivantes seront portées à l'acte à l'usage duquel est établie la présente procuration.

NEGOCIATION

La vente a été négociée directement entre les parties, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'acquéreur ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le mandant autorise le mandataire à substituer toute autre personne pour l'exécution du présent mandat.

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 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 délégataire, 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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

Fait à
Le

Paraphes

Signature

Certification de la signature

Le soussigné certifie véritable la signature ci-dessus apposée
Identité et signature du certifiant :