

2015 D N° 5812

Volume : 2015 P N° 3861

Publié et enregistré le 10/12/2015 au SPF de SARLAT-LA-CANEDA

Droits : 14.528,00 EUR

CSI : 250,00 EUR

TOTAL : 14.778,00 EUR

Reçu : Quatorze mille sept cent
soixante-dix-huit Euros

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Patricia MACHEFER

URO
Contrôleuse Principale

10

100048802

JBG/AW/

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE DOUZE NOVEMBRE**

**A SALIGNAC-EYVIGUES (Dordogne), 1 Place d'Alsace, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jean-Baptiste GUILLAUME, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "Jean-Baptiste GUILLAUME et Bertrand GUILLAUME, Notaires
Associés", titulaire d'un Office Notarial à SALIGNAC-EYVIGUES (Dordogne), 1 Place
d'Alsace.**

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière,
néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au
fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts,
droits et taxes.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE
IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Robert **WILLEMSE**, retraité, et Madame Lydia **VAN EXTER**, retraitée, son
épouse, demeurant ensemble à PROISSANS (24200) La Roussie.

Monsieur est né à HAARLEM (PAYS BAS) le 16 août 1942,

Madame est née à AMSTERDAM (PAYS-BAS) le 14 mai 1939.

Mariés sans contrat à CASTRICUM (PAYS BAS), le 14 mars 1967

Monsieur est de nationalité néerlandaise, titulaire d'un passeport numéro NT5PBHB63
délivré le 17 juillet 2012 et expirant le 17 juillet 2017.

Madame est de nationalité néerlandaise, titulaire d'un passeport numéro NMCR25R40
délivré le 17 juillet 2012 et expirant le 17 juillet 2017.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

1°) Monsieur Jens-Dominik **MÜLLER**, professeur de faculté, demeurant à TIPTREE
CO50TU (ROYAUME-UNI) St Hybalds Pennsylvania Lane.

Né à TÜBINGEN (ALLEMAGNE) le 25 octobre 1963.
Célibataire.

De nationalité allemande, titulaire d'un passeport numéro C4YM0HF78 délivré le 22 août 2010 et expirant le 22 août 2020.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Jacqueline **BAKKER**, architecte paysagiste, demeurant à TIPTREE CO50TU (ROYAUME-UNI) St Hybalds Pennsylvania Lane.

Née à HARROGATE (ROYAUME-UNI) le 7 août 1967.

Divorcée de Monsieur John HEBBORN.

De nationalité britannique, titulaire d'un passeport numéro 306336713 délivré le 14 juin 2007 et expirant le 14 juillet 2017.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Jens-Dominik MÜLLER acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de la moitié (1/2).

Madame Jacqueline BAKKER acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de la moitié (1/2).

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

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

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

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

L'**ACQUEREUR** 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 225-19 5 bis du Code pénal.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur et Madame Robert WILLEMSE sont présents à l'acte.

- Monsieur Jens-Dominik MÜLLER non présent à l'acte, mais représenté par Mademoiselle Alexandra WALLERICK, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à SALIGNAC EYVIGUES en vertu d'une procuration sous seing privé en date à TIPTREE des 1^{er} et 7 novembre 2015 dont l'original sera ci-annexé après mention.

- Madame Jacqueline BAKKER non présente à l'acte, mais représentée par Mademoiselle Alexandra WALLERICK, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à SALIGNAC EYVIGUES en vertu d'une procuration sous seing privé en date à TIPTREE des 1^{er} et 7 novembre 2015 dont l'original sera ci-annexé après mention.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des

présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**" désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION

A PROISSANS (DORDOGNE) 24200 La Roussie,

Une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : cave, cuisine, séjour, chaufferie, salle de bains, WC et une chambre,
 - à l'étage : trois chambres et salle de bains
 - piscine,
- et terrain attenant d'une contenance matricielle de TRENTE ET UN ARES QUARANTE QUATRE CENTIARES (31a 44ca)

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AL	41	La Roussie	00 ha 17 a 00 ca	Pré
AL	322	La Roussie	00 ha 14 a 44 ca	Sol

Total surface : 00 ha 31 a 44 ca

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bernard DESCHAMPS, notaire à SARLAT-LA-CANEDA, le 2 juin 1998 publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 15 juillet 1998 volume 1998P, numéro 2311.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a 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.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (250.200,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

IMPUTATION

Il est précisé que sur le prix réglé aux présentes s'impute la somme de DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500,00 EUR) représentant le montant du dépôt de garantie versé aux termes du compromis conclu entre les parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bernard DESCHAMPS, notaire à SARLAT-LA-CANEDA le 2 juin 1998 .

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 15 juillet 1998 volume 1998P, numéro 2311.

Le **VENDEUR** déclare que les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de SARLAT LA CANEDA (24200) - avenue de Selves 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.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A 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.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit DEUX CENT CINQUANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (250.200,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
250.200,00	x 4,50 %	=	11.259,00
<i>Taxe communale</i>			
250.200,00	x 1,20 %	=	3.002,00
<i>Frais d'assiette</i>			
11.259,00	x 2,37 %	=	267,00
TOTAL			14.528,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	250.200,00	0,10%	250,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE