

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE VINGT SEPTEMBRE

Maître Appolinaire POSSOUKPE soussigné, notaire à SARTROUVILLE
(78500), 102, avenue Maurice Berteaux,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
authentique sur support électronique, contenant :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

Monsieur Patrick **PREVOST**, retraité, et Madame Eve **KIM**, retraitée,
demeurant ensemble à SABLE SUR SARTHE (72300), 31, avenue de la Vaige,

Nés savoir :

- Monsieur **PREVOST** à PARIS (75012), le 21 janvier 1948,
- Madame **KIM** à SEOUL (COREE), le 16 octobre 1947.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à
défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de
VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), le 21 avril 2001.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés le « PROMETTANT ».

BENEFICIAIRE

Madame Jing **FANG**, cadre bancaire, demeurant à PARIS (75020), 3, rue
Pierre Foncin,

Née à HUNAN (CHINE), le 1er septembre 1983.

Célibataire.

Partenaire de Monsieur Philippe LINTANF, aux termes d'un pacte civil de solidarité, enregistré au greffe du Tribunal de grande instance de PARIS (75001), avec adoption du régime de la séparation des patrimoines.

De nationalité chinoise.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Patrick **PREVOST** et Madame Eve **KIM** sont ici présents.

- Madame Jing **FANG** est ici présente.

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou par leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- 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 pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;

- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

CONSULTATION DU B.O.D.A.C.C.

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales pour toutes les parties à l'acte. Les résultats de ladite consultation sont demeurés ci-annexés.

OBJET DU CONTRAT - ENGAGEMENT DES PARTIES

Par ces présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté

d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, les biens dont la désignation suit, que Le BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

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

SUBSTITUTION - CESSION

La présente promesse de vente étant consentie par le PROMETTANT en considération de la personne du BENEFICIAIRE, celui-ci ne pourra :

- ni se substituer une personne physique ou morale de son choix,
- ni céder ses droits à qui que ce soit.

DESIGNATION DES BIENS

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans l'ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune de SAINT-DENIS (93200), 3, rue Pinel,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BH	58	3, rue Pinel	0	02	53
<u>Contenance Totale :</u>			0ha 02a 53ca		

Un plan cadastral matérialisant, sous teinte jaune l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexé.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

- LE LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un logement comprenant entrée, cuisine éclairée sur la cour, petite chambre prenant jour sur l'entrée, chambre éclairée sur la rue.

Droit en commun avec le lot numéro 4 aux water-closets situés sur le palier.

Et les cinquante-neuf / mille quatrièmes (59 / 1004èmes) des parties communes générales.

Observation étant ici faite que suivant déclaration des parties, le lot numéro 5 et le lot numéro 33 constituent une seule et unique unité d'habitation comprenant : entrée, cuisine, salle de bains avec WC et pièce principale.

- LE LOT NUMERO SEIZE (16) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, dans le couloir de droite, une cave n°16, la première côté de la cour.

Et les quatre / mille quatrièmes (4 / 1004èmes) des parties communes générales.

- LE LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33) :

Au premier étage du bâtiment A, première porte gauche, un WC.

Et les un / mille quatrième (1 / 1004èmes) des parties communes générales.

Ce lot est indissociable du lot numéro 5.

Observation étant ici faite que suivant déclaration des parties, le lot numéro 5 et le lot numéro 33 constituent une seule et unique unité d'habitation comprenant : entrée, cuisine, salle de bains avec WC et pièce principale.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

LE PROMETTANT déclare que le lot numéro 33 consistant en un WC constituait antérieurement une partie commune et qu'il a été transformé en une partie privative et lui a été cédé par le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier, suivant acte reçu et date du 23 décembre 2013 par Maître Hugues VAN ELSLANDE notaire à SAINT-DENIS (93200).

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.

Le BENEFICIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Par ailleurs une copie du plan du lot principal ci-dessus désigné est ci-annexée.

GARANTIE DE SUPERFICIE

PROMETTANT et BENEFICIAIRE reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoyant :

- l'obligation de faire figurer l'indication de la superficie privative du local vendu dans tous les contrats et avant-contrats ayant pour objet la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété ;
- ainsi que les sanctions encourues en cas, soit d'absence de cette superficie, soit d'erreur de plus de 5 % au détriment du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT déclare que la superficie privative du lot entrant dans le champ d'application de ces textes est :

- pour les lots numéro CINQ (5) et numéro TRENTE TROIS (33) de TRENTE QUATRE METRES CARRES ET SIX CENTIEMES (34,06 m²).

Le mesurage a été effectué, en conformité avec les dispositions de l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par le CABINET AGENDA S.A.S, Le Pégase, 2, boulevard de la Libération, 93284 SAINT-DENIS, ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 28 avril 2021, dont une copie est ci-annexée.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Claude MAILLARD notaire à SAINT-DENIS (93200), le 8 janvier 1959, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de BOBIGNY 2, le 26 janvier 1959, volume 5123 numéro 3.

Ledit acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Hugues VAN ELSLANDE notaire à SAINT-DENIS (93200), le 23 décembre 2013 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de BOBIGNY 1.

ABSENCE DE MOBILIER

Avec le présent BIEN ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par Monsieur Patrick PREVOST et Madame Eve KIM à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par Madame Jing FANG à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Nadine BONN, notaire à ASNIERES-SUR-SEINE (92600), le 3 octobre 2003 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 24 octobre 2003, volume 2003 P numéro 6203.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Hugues VAN ELSLANDE, notaire à SAINT-DENIS (93200), le 23 décembre 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1.

DESTINATION ET USAGE

DESTINATION ET USAGE ACTUEL DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement destiné à usage d'habitation.

DESTINATION ET USAGE DU BIEN

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir destiner le BIEN à usage d'habitation.

CHANGEMENT ULTERIEUR DE DESTINATION NON PREVU AU REGLEMENT DE COPROPRIETE - AVERTISSEMENT

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été parfaitement informé, préalablement aux présentes, que l'affectation des biens objet des présentes prévue au règlement de copropriété de l'immeuble est à usage d'habitation.

Par suite, il reconnaît être averti que tout changement de destination non prévu au règlement de copropriété sera précédé de l'accord de l'assemblée générale des

copropriétaires statuant à la majorité requise et de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité, le cas échéant, des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN, objet de la présente promesse, à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN objet des présentes était loué à Monsieur Jung Ho LEE en vertu d'un bail sous signature privée en date du 1er juin 2019 pour une durée de un an ayant commencé le 1er juin 2019 pour se terminer le 31 mai 2020 ;
- que ledit bail a été reconduit par tacite reconduction ;
- que le locataire a donné un congé ayant effet le 30 septembre 2020; une copie de ce congé certifiée conforme par le PROMETTANT, demeurera ci-annexée après mention ;
- que le locataire a depuis lors libéré les lieux ainsi que Le BENEFICIAIRE a pu le constater en visitant le BIEN.

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de CENT CINQUANTE-NEUF MILLE EUROS (159 000,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte, tel que prévu par le décret numéro 2013-232 du 20 mars 2013.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre le PROMETTANT et Le BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

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.