

ALK/SG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE TRENTE JUILLET**

**A MARTIGUES (Bouches-du-Rhône), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Anne-laure KEMLER, Notaire, titulaire d'un Office Notarial sis à MARTIGUES (Bouches-du-Rhône), 5, avenue du Président JF Kennedy,**

**Avec la participation de Maître Caroline DOREAU, notaire à GAP, assistant le BENEFICIAIRE.**

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

**PROMETTANT**

Madame Joëlle Albertine **RICARD**, retraitée, demeurant à MARTIGUES (13500) 2 rue Jean Moulin.

Née à MARSEILLE (13000) le 22 février 1948.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**BENEFICIAIRE**

Monsieur Matt **BENAMAR-AISSA**, juriste, époux de Madame Olena **KRYVOLAP**, demeurant à MARTIGUES (13500) 1 allée Jean-Frédéric BAZILLE.

Né à DIGNE (04000) le 11 novembre 1977.

Marié à la mairie de MARTIGUES (13500) le 7 juillet 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Sandrine PASQUIER, notaire à CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES (13220), le 4 juillet 2017.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Matt BENAMAR-AISSA acquiert 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 :**

- Carte nationale d'identité.

**Concernant le BENEFICIAIRE :**

- Carte nationale d'identité.

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

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Joëlle RICARD est présente à l'acte.

- Monsieur Matt BENAMAR-AISSA, époux de Madame Olena KRYVOLAP, est présent à l'acte.

### **PROMESSE DE VENTE**

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT  
TERMINOLOGIE  
DESIGNATION  
DELAI - REALISATION - CARENCE  
PROPRIETE - JOUISSANCE  
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES  
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES  
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES  
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES  
CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE  
FISCALITE  
SUBSTITUTION  
DISPOSITIONS TRANSITOIRES  
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

## **OBJET DU CONTRAT** **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

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,

- Les **"BIENS"** désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, l'**"ENSEMBLE IMMOBILIER"** désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les **"BIENS"**.

- Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à MARTIGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE)  
13500 23 Rue des Fours.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	47	23 RUE DES FOURS	00 ha 00 a 65 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé. (**ANNEXE – EXTRAIT PLAN CADASTRAL**).

#### **Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

##### **Lot numéro un (1)**

Au rez-de-chaussée : Un local commercial avec réserve

Et les deux cent dix millièmes (210 /1000 èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro deux (2)**

Au premier étage : Un appartement comprenant : une pièce sur rue, une alcove, salle d'eau, WC, débarras.

Et les deux cent cinquante-quatre millièmes (254 /1000 èmes) des parties communes générales.

##### **Lot numéro trois (3)**

Au deuxième étage : Un appartement comprenant : cuisine, salle de bains avec accès par la cuisine, un débarras, un séjour et une chambre séparée du reste de l'appartement par le palier du deuxième étage.

Et les deux cent cinquante-quatre millièmes (254 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### **Lot numéro quatre (4)**

Au troisième étage un grenier.

Et les deux cent quatre-vingt-deux millièmes (282 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

#### **PLANS DES LOTS**

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée. (**ANNEXE – PLANS DES LOTS**)

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

#### **Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, ainsi qu'il résulte d'une attestation annexée établie par M. Jean-Pierre DAYAN, Géomètre EXPERT DPL, sis à MARTIGUES (13500) Le Bateau BLANC, 26 Chemin de Paradis le 29 juin 2011, de :

- 36,11 M<sup>2</sup> pour le lot numéro UN (1)
- 44,38 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DEUX (2)
- 44,25 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TROIS (3)

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier a fait l'objet **d'un état descriptif de division** établi aux termes d'un acte reçu par Maître Patrice GALLAY notaire à MARTIGUES le 31 mai 2002 , publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2 le 11 juillet 2002, volume 2002P, numéro 4386.

**Aucun règlement de copropriété n'a été par contre dressé.**

Étant précisé que toute personne intéressée peut à tout moment saisir le tribunal de grande instance du lieu de l'ensemble immobilier d'une demande d'établissement d'un règlement judiciaire.

#### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

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

#### **USAGE DU BIEN**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial de bijouterie fantaisie et d'habitation.

Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas envisager d'opération de modification du **BIEN** qui nécessiterait soit un arrêté de non opposition à déclaration préalable de travaux soit un permis de construire, et dont l'obtention préalable à la vente serait pour lui constitutive d'une condition suspensive.

### **EFFET RELATIF**

Attestation de propriété suivant acte à recevoir par Maître Anne-Laure KEMLER, notaire à MARTIGUES en cours de publication au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2.

### **DELA**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **30 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 Anne-Laure KEMLER, notaire soussigné avec la participation de Maître Caroline .

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'acquiescer.

### **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 :