

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE HUIT MARS

Maître Félix ALTMANN, soussigné, notaire à PARIS (9ème), 94 rue Saint Lazare,

Ci-après dénommé dans la suite de l'acte sous l'expression "le notaire soussigné".

Avec la participation de Maître Jérôme VAISSADE, notaire à FONTENAY TRESIGNY, assistant le VENDEUR,

Ci-après dénommé dans la suite de l'acte sous l'expression "le notaire participant".

A reçu le présent acte authentique sur support électronique contenant **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES** à la requête de :

VENDEUR

La société dénommée **SCI DOMOVET**, société civile immobilière, au capital de 300,00 EUR, dont le siège social est à PARIS (75014), 7 villa Seurat, identifiée sous le numéro SIREN 432915510 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS,

Représentée par Monsieur Vincent DATTEE, son gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de l'assemblée générale de ladite société en date du 30 Décembre 2020, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est ci-annexée.

Dénommés ci-après le « VENDEUR ».

ACQUEREUR

Madame Dounia, Louiza **AYADI**, directrice de développement, célibataire majeure, demeurant à LEVALLOIS PERRET (92300), 26 rue Trébois.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à PARIS (75017), le 11 mai 1990.
De nationalité Française.

Dénommés ci-après « L'ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties sont présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES - DEFINITIONS

Dans un but de simplification, certains termes ci-après auront une acceptation spéciale :

- Le **VENDEUR** désignera le ou les VENDEURS qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois,
- **L'ACQUEREUR** désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois,
- Le **BIEN** ou **L'IMMEUBLE**, désignera l'immeuble ou les biens et droits immobiliers objets des présentes.
- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou à l'adresse de leur siège social.

ABSENCE DE PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que le présent acte a pour objet l'acquisition d'un bien à usage autre que l'habitation ainsi qu'il a été dit aux présentes.

En conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

OBJET DU CONTRAT - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **VENDEUR** s'engage irrévocablement à vendre à l'**ACQUEREUR** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, les **BIENS** ci-dessous identifiés, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'**IMMEUBLE** ou le **BIEN**, sans aucune exception ni réserve.

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

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'IMMEUBLE objet de la présente promesse de vente comprend :

Commune d'ANTONY (92160)

UN IMMEUBLE situé(e) 117, Avenue de la Division Leclerc.

Un immeuble élevé sur sous-sol comprenant :

-au sous-sol : une pièce de stockage, un local technique, un bureau, placard sous escalier, une douche, laverie, garage, wc, quatre pièces

-au rez-de chaussée : accueil, dégagement, trois bureaux, salle de réunion.

-au premier étage : habitation , un palier avec placard, wc, cuisine, une pièce séjour , deux chambres, un dégagement, dressing, salle d'eau.

A l'extérieur : une rampe d'accès au garage.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
CH	193	2 rue de l'avenir	0	03	88

Ainsi que cet IMMEUBLE s'étend, se comporte, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être attachés.

PERMIS DE CONSTRUIRE- GARANTIE DECENNALE

L'immeuble objet du présent acte, a fait l'objet de travaux depuis moins de dix ans et a fait l'objet :

1°)- **d'un permis de construire** délivré le 14 septembre 2000 sous le n°9200200A1613P0

- d'une déclaration d'achèvement de travaux en date du 13 mai 2001

Par suite et par dérogation à ce qui a été indiqué ci-dessus sous le paragraphe premier des "Charges et Conditions", relativement aux vices cachés, le BENEFCIAIRE bénéficiera aux lieu et place du VENDEUR des diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction, telles que ces dernières sont régies par les articles 1792 et 1792-4-1 du Code civil.

2°) **DT9200210A1490PO** : Modification de l'aspect extérieur de la Clinique vétérinaire existant sur la parcelle délivrée le 31 mars 2010

3°)- **d'un permis de construire** modificatif n°9200200a1613m1 délivré le 6 juillet 2013 pour modifications de l'aménagement extérieur et intérieur,
- d'une déclaration d'achèvement de travaux en date du 7 novembre 2013

Le VENDEUR s'engage préalablement à la réitération des présentes à obtenir auprès de la mairie d'ANTONY la délivrance d'une attestation de non-contestation de la conformité des travaux desdites autorisations ainsi que les attestations de non recours et de non retrait desdites autorisations.

En conséquence, les diverses garanties et responsabilités attachées à la construction sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

Elles consistent en :

- La **garantie décennale** souscrite par le maître de l'ouvrage et les participants à l'acte de construire et dont la mise en jeu nécessite la preuve d'un défaut de construction ;
- L'**assurance dommages-ouvrages** souscrite par le maître de l'ouvrage pour fournir les fonds nécessaires à la réparation des dommages à la construction, en dehors de toute recherche de responsabilité.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Avec le présent BIEN ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ainsi déclaré par les parties.

AFFECTATION

Les BIENS sont actuellement affectés **à usage d'habitation et de bureau**. L'ACQUEREUR déclare qu'il entend les affecter au même usage.

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le VENDEUR déclare que les biens objets des présentes étaient précédemment loués à usage d'habitation et commercial et, aux termes d'un bail sous seing privé en date du 9 janvier 2017, à la SELARL CLINIQUE VETERINAIRE DU MIDI.

Aux termes d'un exploit d'huissier délivré le 5 juillet 2019, ci-annexé, ledit locataire a délivré un congé et a indiqué les lieux au plus tard le 8 janvier 2020.

Par suite, les biens objet des présentes sont donc vendus libres de toute occupation ainsi que l'ACQUEREUR a pu le constater en visitant les biens vendus dès avant ce jour.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

En vertu d'un acte reçu par Maître LAPOTRE, notaire à ORSAY le 28 septembre 2000, publié au Service de la Publicité Foncière de VANVES 2, le 24 octobre 2000, volume 2000P, numéro 10801.

Le VENDEUR s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire de l'IMMEUBLE dont il s'agit et à fournir à ses frais tous titres et pièces nécessaires à l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de vente à intervenir.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété de l'IMMEUBLE aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE devant alors être **libre** de toute location et occupation.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente promesse de vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

Le VENDEUR devra maintenir l'IMMEUBLE dans le même état jusqu'au jour de la réitération authentique des présentes.

L'ACQUEREUR devra prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,
- de l'état parasitaire du bien vendu, notamment concernant les termites et autres insectes xylophages et ennemis des matériaux sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,
- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Entre la date des présentes et celle de l'entrée en jouissance de L'ACQUEREUR,

L'IMMEUBLE restera sous la garde et possession du VENDEUR. Les parties conviennent ce qui suit :

a) Eléments d'équipement :

Le VENDEUR s'engage à laisser dans le BIEN vendu tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les biens 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, les moquettes,
- les poignées de porte,
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte chaussures),
- les abattants de water-closets,
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif,
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain,
- les antennes extérieures de télévision,
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage, les convecteurs électriques,
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures,
- les volets, persiennes, stores bannes et leurs motorisations,
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe,
- l'adoucisseur d'eau.

b) Entretien, réparation :

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR 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 vendu indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage,
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules,
- entretenir le BIEN vendu et ses abords,
- mettre hors-gel les installations en saison froide,
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

L'ACQUEREUR pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du bien vendu, et s'assurer du respect des engagements qui précèdent.

2-) SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls,

sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3-) ASSURANCES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble.

Pour le cas où l'ACQUEREUR ne souhaiterait pas continuer l'assurance en cours, il lui appartient, pour le jour de la vente, de souscrire un nouveau contrat et de se munir d'une attestation d'assurance comportant les renseignements suivants : compagnie, date et numéro de contrat, nom et adresse de l'agent. Il devra alors avertir le VENDEUR afin de permettre à ce dernier de résilier son assurance pour le jour de la vente.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet :

que dès à présent, l'ACQUEREUR remboursera le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation du présent acte au VENDEUR, qui en consentira quittance sans réserve, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en fixant ce jour-là, en accord avec le VENDEUR, le montant de ce prorata, lequel sera fixé en prenant notamment pour base de calcul le dernier montant connu desdites taxes au jour de la vente.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie éventuellement versés à titre d'avance sur consommation.

CONTRAT D'ENTRETIEN. DE SURVEILLANCE ET DE FOURNITURE

Le VENDEUR déclare expressément qu'il n'y a pas de contrats en cours.

Les contrats non visés au présent acte resteront à la charge exclusive du VENDEUR.

DECES PENDANT LA VALIDITE DE LA PROMESSE

En cas de décès du VENDEUR (ou de l'un d'eux) s'il s'agit d'une personne physique ou de la disparition dudit VENDEUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de décès de l'ACQUEREUR (ou de l'un d'eux) s'il s'agit d'une personne physique ou de sa disparition s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes s'ils le souhaitent, SANS QUE l'indemnité d'immobilisation soit acquise au VENDEUR, dans cette hypothèse aucune somme d'aucun titre ne sera dû au VENDEUR.
- soit de poursuivre la réalisation de la vente.

PRIX

La vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix principal de : **SEPT CENT TRENTE MILLE EUROS (730000,00 EUR.)**.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente par virement bancaire préalable sur le compte de l'Office notarial du notaire soussigné.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, 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 VENDEUR.

TAXE ADDITIONNELLE - Article 1599 sexies du CGI

(Si vente bureaux - locaux commerciaux - locaux professionnels profession libérale et locaux de stockage)

La présente mutation est soumise à la taxe additionnelle prévue à l'article 1599 sexies du Code général des impôts concernant les locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage mentionnés à l'article L. 520-1 du Code de l'urbanisme puisqu'elle rentre dans son champ d'application. Cette taxe sera liquidée sur le prix exprimé ci-dessus.

NEGOCIATION IMMOBILIERE

Le VENDEUR a confié à l'agence AC CONSEIL IMMOBILIER la mission de vendre l'immeuble objet du présent acte, ainsi qu'il résulte d'un mandat de vente de biens immobiliers n° 19103001 du 03 Novembre 2019.

Par suite, le **VENDEUR** s'oblige à verser au bénéficiaire de la négociation, la somme de VINGT ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (21.262,00€) toutes taxes comprises pour le rémunérer des frais et démarches effectués pour son compte.

Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

COUT DE L'OPERATION

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

Prix de Vente	730.000,00€
Provision sur frais d'acquisition	52.200,00€
TAXE ADDITIONNELLE 0,60 %	
- art 1599 sexies du CGI	4.380,00 €
Frais de promesse de vente	500,00 €
Commission d'agence	VENDEUR
Provision sur frais de prêt	MEMOIRE
(Si prise de garantie hypothécaire)	

ENSEMBLE	787.080,00€

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

URBANISME

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

PREEMPTION

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit. Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés aux présentes, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les

régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques.

Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

CASIER JUDICIAIRE

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) d'une réponse négative sur le bulletin n° 2 (B2) extrait du casier judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation. Ce bulletin ne devant révéler aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat sous peine de nullité des présentes aux seuls torts de l'acquéreur. Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente lui-même, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

PRET - PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR

L'ACQUEREUR déclare vouloir souscrire à un ou plusieurs emprunts à l'effet de financer tout ou partie du prix d'acquisition de l'immeuble ci-dessus désigné.

En conséquence, la présente promesse synallagmatique est soumise à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts ci-après qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

ETABLISSEMENT PRETEUR SOLLICITE : Tout établissement bancaire ou financier.

MONTANT MAXIMUM TOTAL DU OU DES PRETS SOLLICITES : SEPT CENT TRENTE MILLE EUROS (730.000,00€).

DUREE MAXIMUM DU OU DES PRETS : 25 ans,

TAUX D'INTERETS MAXIMUM ACCEPTE : 1,70% l'an hors assurances.

Obligations de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'oblige à faire toutes démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet pour l'instruction de sa demande et à en justifier au VENDEUR **dans un délai de trente jours à compter des présentes.**

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le VENDEUR aura la faculté de demander à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

L'ACQUEREUR devra informer, sans retard le VENDEUR de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Réalisation de la condition suspensive

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus et la condition suspensive réalisée, dès la réception par L'ACQUEREUR des offres écrites de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées, dans le délai de réalisation des présentes, et l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives, le tout **AU PLUS TARD LE 8 MAI 2021.**

L'ACQUEREUR devra notifier au VENDEUR et au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, au plus tard dans le délai imparti ci-dessus fixé, par télécopie ou courrier électronique avec accusé réception ou par lettre recommandée avec accusé de réception, dès leur réception les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

A défaut de réception dans le délai fixé, le VENDEUR aura la faculté de mettre l'ACQUEREUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'ACQUEREUR n'ait apporté les justificatifs demandés, la condition sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit, sans autre formalité. Le VENDEUR retrouvera son entière liberté.

L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura le cas échéant versé, qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires à l'obtention du prêt dans les délais, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, la ou les offres reçues.

A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR à titre d'indemnité d'immobilisation, en application de l'article 1178 du Code civil suivant lequel "La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement". Le refus du ou des prêts devra être justifié au moyen d'une lettre du ou des établissements bancaires ou de crédit adressée par lesdits établissements à l'ACQUEREUR et dans les délais ci-dessus, faisant ressortir de manière expresse le refus du ou des prêts.

L'original de cette lettre devra être produit au VENDEUR et au notaire rédacteur.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'ACQUEREUR qui pourra renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération

CLAUSE PENALE

Bien que les conditions suspensives soient réalisées, si l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régularisait pas l'acte authentique et ne satisfaisait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, indépendamment de tous dommages intérêts, en raison de sa défaillance, une indemnité d'ores et déjà fixée à **DIX POUR CENT du prix de vente**.

En cas de versement par la partie défaillante de l'indemnité visée ci-dessus, l'autre partie renonce à tout autre recours.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Si la non-réitération des présentes est imputable à L'ACQUEREUR, le dépôt de garantie ci-dessous s'imputera sur cette somme.

Si ce dépôt de garantie est inférieur au dixième du prix, L'ACQUEREUR devra compléter cette somme à due concurrence de 10% du prix de vente.

VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, L'ACQUEREUR s'engage à remettre entre les mains du notaire participant, une somme non productive d'intérêts de **TRENTE-SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (36.500,00€)**, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme transitera par la comptabilité du notaire soussigné par virement sur son compte CDC (dont le RIB est ci-après relaté) et devra être réceptionnée par le notaire soussigné **au plus tard le 8 avril 2021**.

Le notaire soussigné s'engage à verser en la comptabilité du notaire participant cette somme dans les plus brefs délais.

Observation étant ici faite que les présentes sont conclues sous la condition de la remise de ladite somme à la date ci-dessus convenue. Cette condition étant stipulée dans le seul intérêt du VENDEUR, seul celui-ci pourra y renoncer.

Les coordonnées bancaires de l'Office Notarial du notaire soussigné sont les suivantes :

CODE BANQUE : 40031
CODE GUICHET 00001
N° DE COMPTE : 0000204939J

CLE RIB : 14

IBAN FR3340031000010000204939J14

BIC : CDCGFRPPXXX

Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de L'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considérée comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

I. - Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte, dus par L'ACQUEREUR, lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu.

II. - Si l'une quelconque des conditions suspensives prévues ci-dessus n'était pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente, hors la responsabilité de l'ACQUEREUR telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code Civil, ou de l'exercice d'un droit de préemption, le dépôt de garantie sera restitué à L'ACQUEREUR, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

III. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date de réalisation de l'acte authentique prévue, et si pour une raison quelconque l'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte, en payer le prix et les frais, le présent accord sera nul et non avenue de plein droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours faisant suite à la demande expresse de réalisation du VENDEUR faite par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier faisant foi, ou par acte d'huissier.

Les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, par application et a due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

Toutes autorisations sont dès à présent données par l'ACQUEREUR à titre irrévocable au notaire susnommé de se libérer de cette somme entre les mains du VENDEUR, sous la déduction sus indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

Néanmoins, LE VENDEUR aura le droit de poursuivre L'ACQUEREUR, en vue de l'obliger à la réalisation de la vente, et la somme ci-dessus encaissée sera alors considérée comme un acompte sur le prix.

Toutefois, il est ici expressément précisé que le notaire détenteur du dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être juge ou arbitre d'un éventuel litige entre les parties.

En conséquence, il ne pourra se dessaisir de cette somme en faveur de l'une des deux parties qu'avec l'accord écrit de l'autre ou après décision judiciaire exécutoire. A défaut d'obtention de cet accord dans les 15 jours suivant la fin du

délai fixé pour la régularisation de l'acte authentique de vente, il pourra déposer cette somme à la Caisse des dépôts et consignations.

IV. - Si LE VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, L'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'ensemble immobilier dont dépend le bien objet des présentes **est situé en zone d'assainissement collectif** et qu'il est raccordé audit l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur. Le notaire soussigné informe le **VENDEUR**, savoir :

- que si le bien objet des présentes est situé dans une commune imposant préalablement à la vente d'un bien immobilier, le contrôle du raccordement, le **VENDEUR** aux présentes devra fournir au notaire soussigné, avant la régularisation de la vente, le certificat de contrôle à ses frais, et s'engage à en faire la demande auprès de la Mairie ou du concessionnaire ;
- que si le bien objet des présentes n'est pas situé dans une commune imposant un contrôle du raccordement préalablement à toute vente de bien immobilier, il lui est conseillé par le notaire soussigné de faire réaliser ce contrôle.

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement.

Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental. L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

SATURNISME

L'immeuble objet du présent acte n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

AMIANTE

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

De cet état établi par le Cabinet ALLIANCE DIAGNOSTIC, 21, Rue d'Avron – 75020 PARIS, le 24 SEPTEMBRE 2019, il résulte : ABSENCE D'AMIANTE.

TERMITES

Les BIENS objet des présentes sont situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par le Cabinet ALLIANCE DIAGNOSTIC, 21, Rue d'Avron – 75020 PARIS le 30 octobre 2020, est ci-annexé.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

La présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure de gaz ne doit être fourni par le VENDEUR.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

La présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure d'électricité ne doit être fourni par le VENDEUR.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans :

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,

En conséquence, un état des risques de moins de six mois a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'IMMEUBLE objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Concernant le radon

L'immeuble est situé dans une zone définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon, classée en ZONE 1, conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Concernant les risques sismiques

La commune est située en zone 1 : très faible + ainsi qu'il résulte du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Concernant la pollution des sols

L'IMMEUBLE ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Plan d'exposition au bruit

Aucun - Non concerné.

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet du présent acte entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L.134-3 du code susvisé, le VENDEUR a communiqué à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique établi par le Cabinet ALLIANCE DIAGNOSTIC, 21, Rue d'Avron – 75020 PARIS, le 24 SEPTEMBRE 2019 ci-annexé.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet du présent acte n'est intervenue.

L'ACQUEREUR est par ailleurs ici informé que, selon l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE - INSTALLATIONS CLASSEES POUR L'ENVIRONNEMENT

1. Rappel des textes

Le notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, stipulant : « Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce

terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. « Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substance chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de cette formalité. « A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

2. Déclarations du VENDEUR

En considération de l'article ci-dessus rappelé le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe dans les Biens aucune installation soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens ;
- il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée. Il déclare qu'à sa simple connaissance :
- depuis qu'il en est propriétaire, il n'a pas personnellement déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- depuis qu'il en est propriétaire, il n'a pas personnellement exercé sur les lieux dont il s'agit d'activités entraînant des dangers pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

L'ACQUEREUR prend acte des déclarations qui lui sont faites et déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation au titre de cette législation, sans recours contre le VENDEUR. Il renonce en conséquence à intenter toute action de quelque nature qu'elle soit à l'encontre du VENDEUR.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Information de l'état des risques et pollution des sols

Est demeuré ci-joint et annexé aux présentes un état des risques et pollution des sols en date du 2 décembre 2020.

**INFORMATION RELATIVE A LA PRESENCE DE MERULES
DANS LE BATIMENT PREVUE A L'ARTICLE L. 133-9 DU CODE DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Il est rappelé à l'Acquéreur les dispositions de l'article L.133-7 et L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation :

L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation :

« Dès qu'il a connaissance de la présence de mûres dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires. »

L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation :

« Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mûres sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mûre. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie ».

Le VENDEUR déclare, savoir :

- ne pas avoir constaté dans les Biens et droits immobiliers objet des présentes, la présence de mûres ni même de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous ces éléments étant révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon ;
- ne pas avoir connaissance d'un arrêté préfectoral intégrant la Commune dont dépend le bien objet des présentes dans une zone de présence d'un risque de mûres.

L'ACQUEREUR se reconnaît parfaitement informé de ces dispositions et déclare vouloir en faire son affaire personnelle et dispensé le notaire soussigné de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mûres par un diagnostiqueur spécialisé.

**INFORMATION DU PROPRIETAIRE AU TITRE DES
DIAGNOSTICS**

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR du fait que dans l'hypothèse où il envisagerait de louer l'IMMEUBLE objet des présentes, il devra fournir au locataire le dossier de diagnostic technique prévu par l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 et les différents décrets subséquents.

Pour ce faire, il est rappelé que les diagnostics dressés à l'occasion des présentes peuvent valablement être utilisés pour la signature du bail d'habitation à condition qu'ils soient toujours en cours de validité au jour de la signature du bail.

REGULARISATION

En cas de réalisation des conditions suspensives, les présentes seront régularisées par acte authentique à recevoir par le NOTAIRE SOUSSIGNE, **avec la participation du** notaire à PARITICPANT, choisis d'un commun accord par les parties, **AU PLUS TARD LE 8 JUIN 2021 à 17h.**

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire rédacteur est en possession de l'intégralité du prix de vente et des frais, par virement bancaire préalable réalisé sur son compte bancaire de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative: renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle " 1 ", répertoire civil, réception du ou des dossiers de prêts de l'ACQUEREUR et des assurances décès.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder quinze jours du délai ci-dessus convenu.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, nonobstant tout dommages et intérêts.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit. Il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'ACQUEREUR, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au VENDEUR sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

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 réglementait des déplacements, reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des **présentes** ou de la demande de prêt, le délai de réalisation des **Conditions suspensives** comme le délai de réalisation des **présentes** seraient automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les **PARTIES**, sans que cette prorogation ne puisse excéder trois (3) mois à compter de l'expiration des délais convenus aux **présentes**.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des **présentes**, le VENDEUR s'interdit :

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque ;
- de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, sauf accord express de l'ACQUEREUR ;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit, sauf accord express de l'ACQUEREUR.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- qu'**aucune construction ou rénovation** concernant le BIEN n'a été effectuée **dans les dix dernières années**. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages- ouvrage.
- ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objets des **présentes**.
- ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.
- qu'il n'a pas effectué dans le lot vendu, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes.
- qu'il n'a pas modifié la consistance des lots vendus par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être selon la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.
- Et que l'immeuble ne fait actuellement l'objet d'aucune saisie immobilière.
- Ils déclarent ne pas avoir saisi une commission de surendettement et ne bénéficier d'aucune mesure de traitement du surendettement.

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté : « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. « Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. « Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. « Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie. « Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir. « Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire rédacteur, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté : « Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

En conséquence, les Parties reconnaissent qu'il ne peut ni utiliser ni divulguer d'une manière quelconque les informations qui leur ont été communiquées.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, ce qui suit : « *Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi.* »

En ce qui concerne l'IMMEUBLE :

- le VENDEUR déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat ;
- l'ACQUEREUR déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Le notaire soussigné rappelle :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par l'acquéreur sans qu'il ne soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux ;
- que l'ACQUEREUR aura la possibilité de procéder à la publication des présentes ainsi qu'il sera dit ci-après ;
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

NEGOCIATION DU CONTRAT ENTRE LES PARTIES

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

SUBSTITUTION - CESSION

La réalisation de l'avant contrat pourra avoir lieu au profit de l'ACQUEREUR ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il se substituera en totalité dans ses droits à la présente promesse de vente mais dans ce cas l'ACQUEREUR originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et de l'exécution des conditions et charges.

Il ne pourra céder ni transmettre la présente promesse de vente qui lui demeure exclusivement personnelle.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits objets de la présente promesse de vente en pleine propriété.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par l'ACQUEREUR des BIENS objets des présentes.

L'ACQUEREUR d'origine fera son affaire personnelle avec son substitué, du versement des sommes par lui versées en exécution des présentes. Il ne pourra réclamer au VENDEUR aucune restitution de sommes en conséquence de la substitution.

En cas de substitution, tous pouvoirs sont dès à présent donnés par l'ACQUEREUR d'origine au notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente ou

au notaire participant, pour virer le montant de l'indemnité d'immobilisation du compte de l'ACQUEREUR d'origine sur celui du bénéficiaire substitué.

Pour l'exécution de la présente promesse de vente et en cas de substitution, le terme ACQUEREUR s'appliquera tant au bénéficiaire d'origine qu'au bénéficiaire substitué.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable, le bénéficiaire substitué sera bénéficiaire d'un droit de rétractation.

Toutefois, l'exercice de ce droit de rétractation par le bénéficiaire substitué n'impliquera pas rétractation de l'ACQUEREUR originaire ; seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue.

Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit à rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente l'ACQUEREUR ne pourra user de sa faculté de substitution, à peine d'irrecevabilité, qu'au moins quinze jours avant la date d'expiration de la présente promesse de vente.

Dans le cas contraire, la substitution ne pourra avoir lieu qu'au profit d'un bénéficiaire ne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article L271-1 CCH (donc si les biens sont à usage d'habitation, qu'à un professionnel de l'immobilier).

Si la présente promesse est soumise à la condition suspensive d'obtention d'un ou de prêts, la substitution ne pourra avoir lieu que sous les conditions exprimées le cas échéant dans le présent acte sous le paragraphe "PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR » l'acte de substitution ne pourra en aucun cas avoir pour effet de faire subir au VENDEUR une quelconque condition suspensive plus contraignante pour lui que celles stipulées ci-après.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

FRAIS DE L'ACTE DE VENTE

L'ACQUEREUR payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût relatif aux demandes de toutes pièces telles que l'urbanisme, état civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le VENDEUR si des droits réels révélés sur le bien empêchent la réalisation de la vente,
- par l'ACQUEREUR dans tous les autres cas sauf son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie, requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

En cas de réalisation de la vente, il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes, à la seule charge du VENDEUR, savoir : frais de calcul des plus-values, frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale du ou des BIENS, frais d'apurement de la situation locative, frais d'arpentage et de bornage, frais de

mesurage, frais relatifs à l'amiante, au saturnisme, aux termites, et aux traitements consécutifs éventuels, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures telles que l'eau, l'électricité, le gaz, arrêtés au jour de l'entrée en jouissance.

DEMANDE DE PIECES

Le VENDEUR donne dès à présent mandat au notaire rédacteur et au notaire participant (le cas échéant) de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc...) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues au présent acte. Les frais engagés par le notaire rédacteur et le notaire participant (le cas échéant) pour ces démarches seront supportés par l'ACQUEREUR, que la vente se réalise ou non.

PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse au même compte que celui défini ci-dessus, la somme de 500 euros, y compris les honoraires de rédaction ci-après visés. Il autorise d'ores et déjà l'Etude ALTMANN NOTAIRES, rédacteur des présentes, et l'Etude du notaire participant éventuel, à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur le prix et frais, lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu et si la vente se réalise dans le délai ci-après prévu.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par fait, négligence ou défaillance de l'ACQUEREUR, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au Notaire rédacteur en application de l'article L. 444-1, alinéa 3, du Code de commerce à titre de convention d'honoraires pour l'établissement des présentes.

REMUNERATION POUR L'ETABLISSEMENT DES PRESENTES

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction des présentes, il est dû dès à présent au Notaire soussigné, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire à la charge de l'ACQUEREUR, qui accepte, d'un montant de TROIS CENTS EUROS toutes taxes comprises (300,00 € TTC). Ces honoraires resteront acquis au Notaire soussigné en toute hypothèse sauf en cas d'exercice du droit de rétractation.

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera enregistré au droit fixe de 125 Euros prévu à l'article 679 du Code général des impôts.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX - ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare qu'il envisage d'effectuer le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

En application de ces dispositions, il déclare :

- Que les fonds qui seront engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L. 561-15-1 1er alinéa)
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1er alinéa).

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

DISPENSE DE PUBLICATION AU SPF

Les parties dispensent expressément le Notaire soussigné de faire publier les présentes à la conservation des hypothèques compétente, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

En effet, une copie authentique du présent acte pourra, à la demande expresse de l'une ou l'autre des parties, être publiée au service de la publicité foncière dans le ressort duquel se trouve situé les biens immobiliers dont il s'agit, à l'effet de rendre les présentes opposables aux tiers. Les frais de publicité seront supportés par la partie ayant pris l'initiative de cette publication. A ce titre, les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc de l'étude dénommée en-tête du présent acte, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications ou rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour répondre aux exigences de la publicité foncière.

CONCILIATION - MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra préalablement à toute instance judiciaire soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la Chambre des Notaires dont dépend le rédacteur de l'acte. Le Président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais. Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DONTACTE

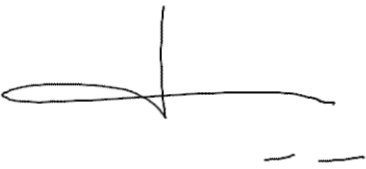

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués au présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.

Le notaire soussigné a recueilli l'image de la signature des parties présentes en son étude et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique sécurisé.

Recueil de signatures par Maître Félix ALTMANN

<p>M. Vincent DATTEE, représentant de SCI DOMOVET A signé A l'Office Le 8 mars 2021</p>	
<p>Mme Dounia Louiza AYADI A signé A l'Office Le 8 mars 2021</p>	
<p>et le notaire Me ALTMANN Félix A signé A l'Office L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE HUIT MARS</p>	