

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,