

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.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par Monsieur Zouheir TEMAGOULTE, Conseiller indépendant de SAFTI, 118, route d'Espagne à TOULOUSE (31036), titulaire d'un mandat de vente donné par le PROMETTANT, sous le numéro 389522 en date du 3 juin 2021

En conséquence, le PROMETTANT qui en aura seul la charge, s'oblige à verser une rémunération toutes taxes comprises de NEUF MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS (9 540,00 €).

Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

MODALITES DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

Le coût total de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

- Rappel du prix : 159 000,00 €
- Montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 13 000,00 €
- Montant des frais prévisionnels du prêt : Pour mémoire
- **Total égal à : 172 000,00 €**

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen :

- d'un ou plusieurs prêt(s), à concurrence de 159 000,00 € ;
- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence de 13 000,00 €.

Total égal 172 000,00 €.

DECLARATIONS FISCALES

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

Le notaire soussigné a spécialement averti Le PROMETTANT des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente et déposés en même temps que l'acte de vente au service de la publicité foncière avec le montant de l'impôt.

A cet égard, Le PROMETTANT s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

Et le PROMETTANT déclare qu'il n'entend par remployer le prix dans le rachat de sa résidence principale.

REGIME FISCAL

Pour la perception des droits, le PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles Le BENEFICIAIRE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées au plus tard le 19 novembre 2021 :

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER

PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le PROMETTANT s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le PROMETTANT, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE PEUT RENONCER

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Que Le BENEFICIAIRE obtienne une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Banque : BNP PARIBAS ou tout autre établissement de crédit
- montant global maximum du ou des prêts envisagés : CENT CINQUANTE-NEUF MILLE EUROS (159 000,00 €) ;
- durée maximale de remboursement : 20 ans ;
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 1,40%.

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 19 novembre 2021 et selon les modalités ci-après définies.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Obligations du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt au plus tard le 11 octobre 2021.

Toutefois, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

Le BENEFICIAIRE devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

A cet égard, Le BENEFICIAIRE déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose à la demande de ce ou ces prêts.

- que ses ressources et son état actuel d'endettement lui permettent de solliciter ce ou ces prêts et qu'ils correspondent à ses possibilités de remboursement.

Le BENEFICIAIRE est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;

- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ;

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Le BENEFICIAIRE devra justifier à son notaire et au PROMETTANT, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, l'attestation de demandes de prêt, l'offre de prêt à lui faite ou le refus opposé à sa demande de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

En cas de non-obtention d'une offre de prêt, il devra justifier d'au minimum deux (02) refus de prêt provenant de différents établissements bancaires, conformes aux conditions susvisées.

Faute par Le BENEFICIAIRE d'avoir informé son notaire et le PROMETTANT dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par Le BENEFICIAIRE d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le PROMETTANT d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, restée sans réponse par Le BENEFICIAIRE.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites aux présentes, il recourt à un prêt autre que celui indiqué ci-dessus,

il ne pourra se prévaloir des dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation.

ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente au BENEFCIAIRE.

URBANISME ET SERVITUDES

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que Le BENEFCIAIRE envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire soussigné de procéder à la purge.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire soussigné rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « *Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.* »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES Le BENEFCIAIRE PEUT RENONCER** », Le BENEFCIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaillie ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que Le BENEFCIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter.

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

Le BENEFCIAIRE prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours

ni répétition contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le PROMETTANT ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantit Le BENEFICIAIRE contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

A ce titre le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété .

SUPERFICIE DU LOT VENDU

Le BIEN objet des présentes entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie dite Carrez des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

«...»

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

...».

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² et faisant éventuellement l'objet du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le PROMETTANT pourrait être amené, à la demande du BENEFICIAIRE, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par Le BENEFICIAIRE dans un délai de forclusion d'un an à compter de l'acte authentique de vente, susceptible d'interruption, mais non susceptible de suspension.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN,

sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard le PROMETTANT déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ou de la loi.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

Le PROMETTANT déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

ASSURANCES

Le notaire informe les parties que l'assurance du BIEN continuera de plein droit au profit du BENEFICIAIRE à compter du jour de la vente, à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances.

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances, il donne instruction au PROMETTANT de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, Le BENEFICIAIRE remboursera au PROMETTANT, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de toutes polices d'assurances et de tous abonnements existants.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Le PROMETTANT déclare que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans et que des travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :

1) Travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires

LE PROMETTANT déclare :

- que le lot numéro 33 constant 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),

- que dans les dix dernières années, des travaux ont été réalisés par le Syndicat des Copropriétaires sur ce lot numéro 33, alors partie commune, avant sa cession à son profit,

- que lesdits travaux n'ont nécessité aucune autorisation de la part de l'administration,

- que lesdits travaux ayant été diligentés par le syndic de copropriété, il n'est en possession, ni des factures des entreprises ayant réalisé lesdits travaux, ni des attestations de la garantie décennale desdites entreprises.

- qu'il n'a reçu aucune injonction de la part de l'administration compétente concernant lesdits travaux.

LE BENEFICIAIRE reconnaît être bien informé de la situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

2) Travaux réalisés par LE PROMETTANT

LE PROMETTANT déclare :

-avoir réalisé sur LE BIEN et dans les dix dernières années des travaux d'aménagement et de rénovation, savoir :

*réfection de la salle de bains,

*Réfection du plafond dans la cuisine et la salle de bains,

*changement des fenêtres.

-que lesdits travaux ont été régulièrement autorisés par le syndicat des copropriétaire dans la résolution numéro 19 de l'Assemblée Générale du 11 mai 2009,

-que lesdits travaux n'ont nécessité aucune autorisation de l'administration compétente,

- qu'il n'a reçu aucune injonction de la part de l'administration compétente, ni du syndicat des copropriétaire concernant lesdits travaux.

LE BENEFICIAIRE reconnaît être bien informé de la situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

ASSURANCE CONSTRUCTION

Le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'a personnellement souscrit aucune assurance construction, pour la réalisation desdits travaux,

- que l'entreprises ayant réalisé lesdits travaux est : JUBATIMENT SARL, 10, rue des Portes Blanches, 75018 PARIS.

LE PROMETTANT s'engage à fournir au BENEFICIAIRE avant l'acte définitif de vente les factures de ladite entreprise ayant réalisé lesdits travaux, ainsi que son assurance de la garantie décennale.

LE PROMETTANT déclare :

- qu'il subrogera le BENEFICIAIRE dans le bénéfice de toutes actions en responsabilité contre ces personnes ou entreprises ou contre leurs assurances relatives à la construction ;

- qu'il est informé de ce qu'en l'absence d'assurance dommages-ouvrages, il devient débiteur des garanties imposées aux constructeurs et notamment aux constructeurs défaillants. Le BENEFICIAIRE pourra donc en cas de dommages, se retourner contre lui sans qu'une clause exonératoire puisse être insérée dans l'acte.

De son côté, le BENEFICIAIRE déclare :

- avoir requis le notaire soussigné de régulariser la présente mutation en l'absence de l'assurance Dommages Ouvrages.

- s'être rendu compte :

* des conséquences pouvant en résulter en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert ;

* de ses obligations d'information en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux ;

* qu'en cas de dommages à l'immeuble, il n'aura d'autre solution que d'agir contre son PROMETTANT, qui peut être introuvable ou insolvable, ou contre les constructeurs ou leurs assureurs, mais qu'il pourrait alors faire les frais d'un procès.

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Rappel des textes :

Article L. 241-1 : « Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance. »

Article L. 241-2 : « Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente. »

Article L. 242-1 : « Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de bâtiment pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des

dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article. »

.....

Article L. 243-2 : « Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme d'attestations d'assurance jointes aux devis et factures des professionnels assurés. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance mentionnées au premier alinéa du présent article. L'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa y est annexée. »

Article L. 243-3 : « Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. »

....

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

(D.I.U.O.)

Afin de se conformer aux dispositions des articles R. 4532-95 et suivants du Code du travail, le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 4531-1 et suivants dudit code.

En effet, sa construction constituant une opération de bâtiment ou de génie civil entreprise par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants, ainsi qu'il résulte de l'article L. 4532-7 du même code, le dossier visé par l'article L. 4532-16 du Code du travail n'a pas à être établi.

Le notaire soussigné a informé le PROMETTANT des dispositions et sanctions pénales issues de l'article L. 4744-2 à L. 4744-5 du Code du travail, applicables en cas de manquement à la loi susvisée.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les critères du logement décent destiné à la location à usage d'habitation, le logement décent devra assurer le clos et le couvert, ne pas présenter de risque pour la santé et la sécurité physique des locataires et comporter notamment :

- une pièce principale d'une surface minimale de 9 m² dont la hauteur sous plafond est de 2,20 m ou ayant un volume habitable au moins égal à 20 m³ ;
- des gardes corps et rambardes, des dispositifs d'ouverture ;
- une aération suffisante permettant un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité ;
- une alimentation en eau potable ;
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz, le tout aux normes de sécurité ;
- les équipements de chauffage et de production d'eau chaude ;
- un éclairage naturel pour les pièces principales ouvrant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre ;
- une installation d'évacuation des eaux usées ;
- une cuisine ou un coin cuisine, comprenant un évier raccordé à l'alimentation en eau chaude et froide et à l'évacuation des eaux usées, permettant la réception d'un appareil de cuisson,
- les équipements sanitaires tels qu'un W.C. séparé de la pièce principale, et un équipement pour la toilette corporelle ;
- des portes et fenêtres ainsi que des murs et parois donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentant une étanchéité à l'air suffisante.

Le tout en bon état de fonctionnement pour un usage normal du logement.

CONTRAT SUR LE BIEN

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS

A L'ETAT DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostics techniques, fourni par le PROMETTANT est ci-annexé.

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur, savoir le CABINET AGENDA

S.A.S, Le Pégase, 2, boulevard de la Libération, 93284 SAINT-DENIS, a remis au PROMETTANT l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales », le PROMETTANT est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le notaire soussigné rappelle au PROMETTANT qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le PROMETTANT déclare :

- que les biens objet de la présente vente ayant été construits avant le 1er janvier 1949 et étant destinés, en tout ou partie, par Le BENEFICIAIRE à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application de la réglementation de la lutte contre le saturnisme.

Les parties déclarent que le notaire soussigné les a parfaitement informées des obligations imposées aux propriétaires d'immeubles bâtis, en matière de lutte contre le saturnisme, par les articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique.

a) Parties privatives :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 1334-6 Code de la santé publique, conformément à l'article L. 1334-5 dudit code, et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT a fait établir, depuis moins d'un an par le CABINET AGENDA S.A.S, Le Pégase, 2, boulevard de la Libération, 93284 SAINT-DENIS, le 28 avril 2021, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) faisant apparaître un risque d'exposition au plomb pour les occupants dudit immeuble.

L'auteur du constat a transmis immédiatement une copie de ce document à l'Agence Régionale de Santé.

b) Parties communes :

Le PROMETTANT ignore si le syndicat des copropriétaires a fait établir le constat de risque d'exposition au plomb pour les parties communes.

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT de la présence de plomb.

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

Parties privatives :

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.

L'auteur de ce rapport a remis au PROMETTANT l'attestation prévue par l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, qui est également ci-annexée.

De cet état établi par le CABINET AGENDA S.A.S, Le Pégase, 2, boulevard de la Libération, 93284 SAINT-DENIS, le 28 avril 2021, il résulte qu'aucun matériel ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces de l'immeuble.

Enfin, le notaire soussigné a attiré l'attention du BENEFICIAIRE sur le fait qu'il devra communiquer le « dossier amiante - parties privatives » et/ou le « dossier technique amiante », à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

Parties communes :

Le PROMETTANT déclare qu'un Certificat de non présence d'amiante a été délivré par le Cabinet LELIEVRE IMMOBILIER – CPCI, 61, boulevard de Vaugirard, 75015 PARIS, syndic de l'immeuble, lequel certificat est demeuré ci-annexé.

Il résulte dudit Certificat qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le PROMETTANT déclare en outre que la fiche récapitulative mentionnée à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, ni le « dossier technique amiante » conforme aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du même Code, n'ont été établis par le syndic de copropriété.

LE BENEFICIAIRE reconnaît être bien informé de la situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Par conséquent, il entre dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit pour le propriétaire l'obligation de produire lors de toute vente un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes ; cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans (L. 271-5 et D. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Le PROMETTANT a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par le CABINET AGENDA S.A.S, Le Pégase, 2, boulevard de la Libération, 93284

SAINT-DENIS personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 28 avril 2021.

Il a été établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 134-11 du Code de la construction et de l'habitation.

De cet état il résulte que l'installation comporte plusieurs anomalies.

Le BENEFICIAIRE reconnaît être bien informé de l'existence et de la nature desdites anomalies.

Le BENEFICIAIRE déclare en outre être informé des risques encourus et vouloir faire son affaire personnelle de la remise en état de l'installation.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

LE PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes ne comporte aucune installation intérieure de gaz. En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 126-28 du Code de la construction et de l'habitation, est/sont ci-annexé(s) :

- un diagnostic de performance énergétique au logement réalisé par le CABINET AGENDA S.A.S, Le Pégase, 2, boulevard de la Libération, 93284 SAINT-DENIS, le 28 avril 2021, celui-ci est valable jusqu'au 31 décembre 2024 conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : **309 kwhep/m².an (classe E).**

Émissions de gaz à effet de serre : **10 kgeqco2/m².an (classe B).**

Ce diagnostic n'est pas accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le notaire soussigné a averti les parties des conséquences :

- de l'utilisation d'un DPE établi avant le 1er juillet 2021, lequel présente un caractère simplement informatif.

- de la réforme du diagnostic de performance énergétique entrée en vigueur le 1er juillet 2021.

Cette réforme ayant d'une part modifié sa méthode de calcul pouvant conduire à la déchéance du bien dans une classe inférieure et d'autre part consacré l'opposabilité du DPE.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que si la déchéance du bien en classe F ou G venait à intervenir suite à l'établissement d'un nouveau DPE, ce nouveau classement aurait pour conséquences :

- Une interdiction de mise en location à compter du 1er janvier 2028, sauf si les travaux préconisés dans les recommandations contenues dans le nouveau DPE ont été effectués et ont permis d'atteindre une classe énergétique plus performante ou égale à la classe E, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie estimée.

- Une interdiction d'augmenter les loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, si le BIEN est situé en « zone tendue » et la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 331 kWh par mètre

carré et par an, conformément aux dispositions du décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020.

- De ne plus permettre au logement de satisfaire aux conditions de décence compte tenu d'une consommation en énergie primaire supérieure à 450 kWh par mètre carré et par an, (article 3 bis du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

Les parties ont ainsi été informées de la possibilité de refaire un diagnostic au regard de la nouvelle réglementation et déclarent maintenir leur volonté de se référer au DPE réalisé avant ladite réforme, malgré les explications et avertissements donnés.

Le PROMETTANT déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus à ce jour dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Le PROMETTANT déclare en outre que renseignements pris auprès du syndic, il apparaît qu'il n'a pas eu non plus connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans les parties communes de l'immeuble.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue au deuxième alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Le PROMETTANT déclare en outre que renseignements pris auprès du syndicat des copropriétaires, il apparaît que celui-ci n'a pas eu non plus la connaissance de la présence de mэрule dans les parties communes de l'immeuble.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN objet des présentes comme étant susceptible d'être contaminée par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, le PROMETTANT sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans le BIEN objet des présentes.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques miniers ;
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé. Il en résulte :

CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :

- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit concernant les risques Mouvements de terrains.
- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

CONCERNANT LES RISQUES MINIERES :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

CONCERNANT LES RISQUES SISMIQUES :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 1 (Zone de sismicité très faible) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

CONCERNANT LES CATASTROPHES NATURELLES, MINIERES OU TECHNOLOGIQUES :

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet de divers arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - OBLIGATION D'INFORMATION DU PROMETTANT

Le notaire soussigné précise qu'il appartient au PROMETTANT conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement de vérifier préalablement à la vente définitive que l'état des risques et pollution (ERP) annexé est à jour par rapport à celui de l'avant contrat sous peine d'encourir la résolution de la vente.

Ce contrôle s'effectue par la consultation du recueil des actes administratifs comme le préconise la 3ème chambre civile de la Cour de cassation, dans son arrêt du 19 septembre 2019.

ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT

Le BIEN objet du présent acte est situé en zone d'assainissement collectif, desservi par un réseau public de collecte des eaux usées et soumis à l'obligation de raccordement prévue à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique. A cet égard, le PROMETTANT déclare que le BIEN est effectivement raccordé audit réseau pour l'évacuation de la totalité des eaux usées qu'il génère.

Le PROMETTANT déclare qu'il ne peut justifier d'aucune vérification de ce raccordement par les services compétents, mais qu'à sa connaissance, celui-ci est conforme aux prescriptions imposées en la matière.

Le BENEFICIAIRE, pleinement informé de cette situation et de ses conséquences, déclare toutefois vouloir faire son affaire personnelle, sans recours contre le PROMETTANT.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

Le notaire soussigné rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles R. 142-2 à 142-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée conforme à la norme définie par l'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le PROMETTANT et Le BENEFICIAIRE déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le PROMETTANT déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;

- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le PROMETTANT s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
 - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
 - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
 - à justifier au BENEFICIAIRE de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DE COPROPRIETE

STATUT DE LA COPROPRIETE

La vente sera consentie sous toutes les charges et conditions tant générales que particulières résultant du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels.

Le BENEFICIAIRE sera subrogé, activement et passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations dudit règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels, il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le PROMETTANT de la part de qui ce soit.

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance le lot objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, ou les parties communes, non autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- qu'il n'a pas été irrégulièrement modifié notamment par une annexion de partie commune ;
- que l'affectation actuelle du lot est celle contenue dans le règlement de copropriété.

SYNDIC

Le PROMETTANT informe Le BENEFICIAIRE que le syndic est actuellement :

LELIEVRE IMMOBILIER – CPCI
61 boulevard de Vaugirard
PARIS (75015).

Il a été délivré par le syndic, à la date du 13 août 2021, un pré-état daté, ci-annexé.

REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE

RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Il est rappelé aux parties que la répartition des charges de copropriété entre le PROMETTANT et Le BENEFICIAIRE, conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, sera la suivante :

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, incombera au PROMETTANT ;

- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombera à celui, le PROMETTANT ou Le BENEFICIAIRE, qui sera copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, sera porté au crédit ou au débit du compte de celui qui sera copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente, mais leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndicat des copropriétaires.

Le PROMETTANT et Le BENEFICIAIRE déclarent vouloir déroger aux règles légales sur les points suivants :

REMBOURSEMENT DU PRORATA DE CHARGE DU BUDGET PREVISIONNEL

Il est convenu entre les parties que le PROMETTANT supportera les dépenses comprises dans le budget prévisionnel jusqu'au jour de l'entrée en jouissance par Le BENEFICIAIRE et acquittera le terme en cours auprès du syndic.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à rembourser au PROMETTANT le prorata des charges à courir entre le jour de l'entrée en jouissance et le terme en cours.

SUR LES DEPENSES NON COMPRISES DANS LE BUDGET PREVISIONNEL

Le PROMETTANT supportera le coût des travaux de copropriété votés antérieurement aux présentes, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution et que le montant soit exigible ou non. Le BENEFICIAIRE supportera seul les travaux qui viendraient à être décidés à compter de la signature des présentes, dès lors que le PROMETTANT aura mis Le BENEFICIAIRE en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux en lui adressant, huit (8) jours à l'avance, par écrit et par lettre recommandée papier ou électronique avec demande d'avis de réception, la copie de la convocation avec ses éventuelles annexes, l'ordre du jour de cette assemblée.

ARRETE DES COMPTES - TROP OU MOINS PERCU

Lors de la clôture de l'exercice comptable en cours, les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte toutes les charges de l'année et les provisions versées par le PROMETTANT et éventuellement par lui-même.

Les parties conviennent que le solde de compte positif ou négatif fera alors le profit ou la perte du BENEFICIAIRE.

S'agissant des exercices antérieurs à celui au cours duquel la réitération des présentes interviendra, le solde débiteur fera la perte du PROMETTANT exclusivement, ce dernier s'engageant à rembourser au BENEFICIAIRE à première demande de ce dernier, les sommes qui seraient réclamées à ce titre.

Le BENEFICIAIRE s'engage également à rembourser au PROMETTANT le solde créditeur qui pourrait subsister concernant les exercices antérieurs.

PRINCIPES DE REGLEMENT

Le PROMETTANT réglera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, sauf si elles ont été mises conventionnellement à la charge du BENEFICIAIRE.

- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;

- et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente et notamment le solde débiteur des arrêtés de compte des exercices antérieurs à celui de la vente ;

- sans omettre les honoraires de mutation incombant au PROMETTANT tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndic préalablement à l'acte authentique de vente.

Le jour de la signature de l'acte authentique de vente, Le BENEFICIAIRE remboursera au PROMETTANT le prorata des charges du budget prévisionnel du terme en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au PROMETTANT .

Le BENEFICIAIRE supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à celle-ci ;

- remboursera au PROMETTANT comme dit ci-dessus le prorata des charges du budget prévisionnel du terme en cours et également le solde positif des arrêtés de compte des exercices antérieurs à celui de la vente ;

- et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la vente.

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de toute augmentation des budgets prévisionnel et non prévisionnel, sans recours contre le PROMETTANT, et, en honorera, seul, les demandes du syndic à cet égard.

FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE RESERVE

Le BENEFICIAIRE remboursera au PROMETTANT, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de celle-ci.

Il en sera de même de toute provision versée par le PROMETTANT et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35, 4° du décret du 17 Mars 1967.

Le PROMETTANT déclare qu'il existe un fonds de travaux constitué pour assurer le maintien en bon état des parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN.

Le notaire soussigné rappelle que conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Parfaitement informées de ces dispositions, les parties ont convenu entre elles que Le BENEFICIAIRE remboursera au jour de la vente au PROMETTANT le montant du fonds de travaux attaché au BIEN, soit la somme de CINQUANTE EUROS ET QUATORZE CENTIMES (50,14 €). Elles reconnaissent que cette convention n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires.

PROCES EN COURS

ABSENCE DE PROCES IMPLIQUANT LE PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance aucune procédure n'est engagée ou en passe de l'être contre lui à la demande de copropriétaires ou d'un tiers, et qu'il n'a pas lui-même intenté de procédure à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers.

PROCES IMPLIQUANT LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le PROMETTANT déclare qu'une procédure mettant en cause le syndicat est actuellement pendante devant le tribunal compétent pour les raisons suivantes :

Recouvrement des charges.

Si cette procédure mettant en cause le syndicat des copropriétaires et des copropriétaires est toujours en cours au jour de la signature de l'acte authentique de vente, Le BENEFICIAIRE sera subrogé dans tous les droits et obligations du PROMETTANT à l'issue de cette procédure.

Le PROMETTANT et Le BENEFICIAIRE conviennent de ce qui suit concernant le procès :

1°/ Toutes les conséquences à venir concernant le procès, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès, ...) ou à une créance (gain de procès, remboursement des frais de procédure par l'adversaire défaillant, ...) feront la perte ou le profit du BENEFICIAIRE.

Ce dernier sera subrogé dans tous les droits et obligations du PROMETTANT, en ce qui concerne cette procédure.

2°/ Tous les appels de fonds déjà effectués réglés pour la poursuite de ce procès resteront comme de droit acquis au syndicat, le PROMETTANT ne pouvant invoquer aucun droit à leur remboursement.

INFORMATION SUR LA SITUATION JURIDIQUE ET FINANCIERE DE LA COPROPRIETE

Le PROMETTANT a remis au BENEFICIAIRE, dans les formes et conditions prévues par l'article L. 721-2 du Code de la construction, les documents suivants :

DOCUMENTS RELATIFS A L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE :

- la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division et leurs éventuels modificatifs publiés, établis comme il a été dit ci-dessus ;
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;

INFORMATIONS FINANCIERES :

- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- le montant des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par Le BENEFICIAIRE ;
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

- le syndicat des copropriétaires disposant d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

L'ensemble de ces documents est à jour des informations soumises à la dernière assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

AUTRES DOCUMENTS REMIS :

- carnet d'entretien de l'immeuble établi par le syndic ;

Etant ici précisé que la production de la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété n'est pas requise à ce jour faute de parution du décret d'application.

Le BENEFCIAIRE reconnaît que ces documents lui ont été remis antérieurement à ce jour.

INFORMATION DU SYNDIC SUR LE FUTUR ACQUEREUR

Les parties sont informées des dispositions de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 ci-après littéralement rapportées :

« II.- Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »

Le BENEFCIAIRE précise d'ores et déjà que ni lui-même, ni l'un de ses mandataires sociaux ou associés, ni leurs conjoints ou partenaires ne sont déjà copropriétaires dans l'immeuble ;

Par ailleurs, afin de permettre la réception de l'acte authentique de vente dans les meilleurs délais, et dûment informés que la loi prévoit que l'interrogation du syndic sur le futur acquéreur doit être faite par le notaire après la purge du droit de préemption urbain, ce qui en cas de préemption permet que l'identité du bénéficiaire ne soit pas révélée au syndic, tant le PROMETTANT que Le BENEFCIAIRE autorisent le notaire à procéder à la notification prévue à l'article 20-II de la loi du 10 juillet 1965 avant même que le droit de préemption urbain ne soit purgé.

LIBERATION DES FONDS

Le PROMETTANT est informé des dispositions de l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965, qui stipule :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires, le notaire notifie un avis de mutation au syndic dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété et conserve le montant du prix de vente.

Le syndic peut alors dans un délai de quinze jours former, par acte extrajudiciaire, opposition au versement du prix de vente détenu par le notaire. Cette opposition doit contenir élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncer le montant et les causes de la créance. Le notaire conserve alors sur le prix de vente, le montant des sommes énoncées dans l'opposition.

Dans ce cas le PROMETTANT devenu vendeur, dispose de trois possibilités :

- soit il donne l'ordre au notaire de régler au syndic l'intégralité des sommes réclamées,
- soit il trouve un accord avec le syndic sur le montant des sommes restant dues et il en justifie auprès du notaire,
- soit il peut contester au moyen d'une action en justice, le montant des sommes réclamées par le syndic.

En effet, à défaut d'accord formalisé dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, le notaire doit verser les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition étant limités au montant ainsi énoncé.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes.

MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 3 décembre 2021 à dix-huit heures, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes.**

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, augmenté éventuellement du délai nécessaire à la purge du droit de rétractation ou de réflexion prévus à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans que cette prorogation puisse excéder le 20 décembre 2021.

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFICIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

Afin de fournir aux parties une parfaite information, il est précisé que l'avant contrat devra être authentique sous peine de nullité s'il est consenti par une personne physique et si sa durée totale, avec ou sans prorogation éventuelle, dépasse 18 mois.

Cette nullité est relative ; elle est la contrepartie de l'indisponibilité du bien du PROMETTANT pendant une longue période et lui seul pourra donc l'invoquer.

Dans ce cas et là encore à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimum de 5 % du prix de vente devra faire l'objet d'un versement ou d'une caution entre les mains du notaire.

APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »

En conséquence, dans le cas où le PROMETTANT entendrait mettre fin unilatéralement à la présente promesse avant que le BENEFICIAIRE n'ait levé son option, il s'expose à l'exécution forcée du contrat prévue ci-après.

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFICIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

Le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

MODALITES DE REALISATION : LEVEE D'OPTION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Appolinaire POSSOUKPE notaire soussigné, choisi d'un commun accord par les parties.

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel ;
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire ;
- au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation versée en exécution des présentes ;
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

2/ soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente au cours du délai imparti.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée :

- du versement par virement entre les mains du notaire, de l'intégralité de son apport personnel visé aux présentes ;
- d'une copie des offres de prêt(s) émises et acceptées conformément à la loi.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus.

Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie.

La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées par le BENEFICIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées, déduction faite d'une somme équivalente au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers dépositaire.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

CARENCE DU PROMETTANT

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécution prévues à l'article 1217 du Code civil.

CARENCE DU BENEFICIAIRE

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT.

Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

VERSEMENT

En considération de la promesse et de l'indisponibilité temporaire du BIEN en résultant pour le PROMETTANT, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de QUINZE MILLE NEUF CENTS EUROS (15 900,00 €).

Le BENEFCIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le 28 septembre 2021, en la comptabilité de Maître Appolinaire POSSOUKPE, notaire soussigné, la somme de SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (7 950,00 €).

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, si bon semble au PROMETTANT, et le BENEFCIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

Le solde de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (7 950,00 €) devra être versée par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT au plus tard dans les 10 jours de l'expiration du délai de validité de la promesse de vente, si le BENEFCIAIRE se refusait à régulariser celle-ci alors que toutes les conditions suspensives ont été réalisées c'est-à-dire à défaut de levée d'option des présentes dans les conditions stipulées aux présentes.

NATURE DE CE VERSEMENT

La présente indemnité d'immobilisation ne constitue pas des arrhes, mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du BIEN objet des présentes. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

SORT DE CE VERSEMENT

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFCIAIRE selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur.

b) en cas de non-réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci.

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFCIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option.

En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition *prorata temporis* dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFCIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

* si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;

* si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;

* si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;

* si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;

* si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;

* en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;

* si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;

* et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun ès-qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme sera affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à la comptabilité de Maître Appolinaire POSSOUKPE, notaire soussigné qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

Les parties conviennent que l'indemnité séquestrée ne sera pas productive d'intérêt.

2. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

3. Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

4. Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

5. Acceptation de sa mission par le séquestre

Le séquestre susnommé acceptera la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes par l'encaissement des fonds.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si un sinistre par incendie, dégâts des eaux ou risques naturels frappait le BIEN vendu pendant la durée de validité des présentes, le rendant inhabitable ou impropre à sa destination ou son usage, Le BENEFICIAIRE aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente ;
- soit de poursuivre son acquisition et de se voir attribuer forfaitairement et définitivement la totalité des indemnités d'assurances ou autres à percevoir, voire même diligenter lui-même les travaux nécessaires.

A cet effet, le PROMETTANT s'engage à subroger Le BENEFICIAIRE dans tous ses droits au titre de la police d'assurance couvrant l'immeuble.

DECES-DISSOLUTION

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droit ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFICIAIRE dans un « délai raisonnable ».

Si la survenance du décès ou de l'incapacité entraînait un allongement substantiel du délai de réalisation de la présente vente, le BENEFICIAIRE aura la faculté de se désister unilatéralement de la présente promesse dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de l'incapacité. Dans ce cas, l'indemnité d'immobilisation lui sera restituée intégralement.

En cas de décès du BENEFICIAIRE, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties sera désengagé de plein droit du présent contrat, et l'indemnité d'immobilisation sera restituée au BENEFICIAIRE ou à ses ayants droit, si les intéressés n'ont pas manifesté auprès du notaire soussigné l'intention de maintenir à leur profit le bénéfice de la présente convention, dans les trente jours du décès.

FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, Le BENEFICIAIRE verse ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, une somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

DEVOIR D'INFORMATION

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 soussigné, PROMETTANT et BENEFICIAIRE 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.

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE demandent expressément au notaire soussigné et l'autorisent en tant que de besoin, à leur faire parvenir toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, par Lettre Recommandée adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :

1) En ce qui concerne le PROMETTANT :

prevostkim@gmail.com et eveprevost@gmail.com

2) En ce qui concerne le BENEFICIAIRE :

fjfyq@hotmail.com

A cette fin, ils déclarent chacun en ce qui les concerne :

- disposer de tous les moyens informatiques lui permettant de recevoir une lettre recommandée adressée par courrier électronique,

- s'obliger à communiquer au notaire soussigné tout changement d'adresse électronique de son compte, pendant la durée de traitement du présent dossier,

- qu'il est seul à avoir accès aux courriels reçus sur la ou les adresses visées ci-dessus,

- s'engager à communiquer au notaire soussigné toutes difficultés, tous piratages, perte ou usage abusif de sa boîte courriel,

- être informé que conformément aux dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, il recevra de la part de la société chargée de l'acheminement du courrier électronique recommandé, un premier courrier électronique l'informant *« qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. »*

Il est ici précisé par le notaire soussigné que :

- l'acheminement grâce auquel sera transmise la lettre recommandée électronique a obtenu la qualification eIDAS délivrée par l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) garantissant ainsi la fiabilité de la lettre recommandée électronique envoyée,

- le procédé d'horodatage utilisé est réalisé par un prestataire qualifié et répondant aux exigences légales assurant un horodatage fiable et sécurisé,
- la rematérialisation sous format papier du courrier électronique envoyé est possible dans l'hypothèse où ils le demanderaient.

RETRACTATION DU BENEFICIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, Le BENEFICIAIRE, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de DIX (10) jours à compter du lendemain de la réception de la lettre recommandée électronique notifiant les présentes.

Le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Les parties mandatent expressément Maître Appolinaire POSSOUKPE à l'effet d'effectuer cette notification.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle, et le dépositaire des fonds versés par Le BENEFICIAIRE devra les lui restituer dans un délai de vingt et un jours (21) à compter du lendemain de la date de rétractation.

Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de DIX (10) jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la présente convention.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique, ou par acte extrajudiciaire, ou par remise en mains propres au PROMETTANT contre récépissé, et à l'intérieur du délai précité.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation du BENEFICIAIRE

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros.

Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

En ce qui concerne le BIEN :

- le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que Le BENEFICIAIRE, aux présentes ;

- Le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

TABLEAU RECAPITULATIF

Le présent tableau rappelle les dates limites pour :

Dépôt de la demande de prêt(s)	11 octobre 2021
Obtention du (ou des) prêt(s)	19 novembre 2021
Réalisation des conditions suspensives	19 novembre 2021
Signature de l'acte authentique	3 décembre 2021

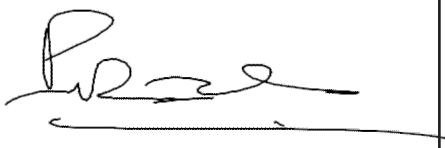


DONT ACTE

Sans renvoi.

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

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Appolinaire POSSOUKPE

M. Patrick PREVOST A signé A l'office Le 20 septembre 2021	
Mme Eve KIM A signé A l'office Le 20 septembre 2021	
Mme Jing FANG A signé A l'office Le 20 septembre 2021	
et le notaire Me POSSOUKPE Appolinaire A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT SEPTEMBRE	