

100093201

/CBO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE QUINZE JUIN**

**A LYON (1^{er} arrondissement), 22, rue Constantine, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jérémie CHAZALETTE, Notaire associé de la société d'exercice
libéral à responsabilité limitée «CHAZALETTE», titulaire d'un Office Notarial à
LYON, 22, rue Constantine,**

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

PROMETTANT

La Société dénommée **SCI ANCIO**, Société civile immobilière au capital de 15000,00 €, dont le siège est à RIOLS (34220), Lieudit Les Sagnes , identifiée au SIREN sous le numéro 449730415 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

BENEFICIAIRE

1°) Madame Marie Miguy **VOLTAIRE**, business developer, demeurant à VILLENEUVE-DU-PAREAGE (09100) 14 rue Victor Hugo.

Née à SAINT-PIERRE (97410) le 13 mars 1988.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Pierre Marceau **JACMAIRE**, sergent à l'armée de terre, demeurant à VILLENEUVE-DU-PAREAGE (09100) 14 rue Victor Hugo.

Né à EPERNAY (51200) le 30 novembre 1995.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Madame Marie VOLTAIRE et Monsieur Pierre JACMAIRE acquièrent la pleine propriété indivise des biens et droits immobiliers objets des présentes dans des proportions qui seront définies au plus tard au jour de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Le **PROMETTANT** déclare :

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant la société SCI ANCIO

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Marie VOLTAIRE

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Pierre JACMAIRE

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI ANCIO est représentée à l'acte par :

Madame Audrey MBIANDA-YOURAS, collaboratrice de Maître JérémY CHAZALETTE, notaire à LYON 1^{er} arrondissement (69001), 22 rue Constantine,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant délégation de pouvoirs par Monsieur Luigi CIANCIO, gérant de la société susnommé, aux termes du même acte que la délibération, en suite de cette dernière.

Monsieur Luigi CIANCIO, lui-même agissant dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts de ladite société et en vertu d'une délibération de ladite société en date du 3 juin 2021 dont une copie certifiée conforme par le gérant est demeurée annexé.

- Madame Marie VOLTAIRE est représentée par :

Monsieur Camille BOUCHER, collaborateur de Maître Jérémie CHAZALETTE notaire à LYON 1er arrondissement (69001), 22 rue Constantine,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant procuration sous seing privé demeurée annexée aux présentes.

- Monsieur Pierre JACMAIRE est représenté par :

Monsieur Camille BOUCHER, collaborateur de Maître Jérémie CHAZALETTE notaire à LYON 1er arrondissement (69001), 22 rue Constantine,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant procuration sous seing privé demeurée annexée aux présentes.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES

**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-PONS-DE-THOMIERES (HÉRAULT) 34220 7 Avenue de la Gare,

Un immeuble à usage d'habitation de cinq niveaux, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : deux garages,
- Au 1^{er} étage un appartement composé de : un couloir, deux chambres, un salon, une cuisine, une salle d'eaux et un water-closet, ainsi qu'une cour accessible uniquement pas cet appartement.
- Au 2^e étage un appartement composé de : un hall d'entrée, placard, un couloir, une pièce de vie, une chambre, une salle d'eaux et un water-closet,
- Au 3^e étage un appartement composé de : une entrée, un couloir, un salon avec cuisine avec cuisine, un bureau, une chambre, une salle d'eaux et un water-closet,
- Au 4^e étage un appartement composé de : un couloir, deux pièces, une salle d'eaux un water-closet et une terrasse.

Un jardin attenant au bâtiment.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	34	AVENUE DE LA GARE	00 ha 00 a 97 ca
AD	35	LA VILLE	00 ha 01 a 20 ca

Total surface : 00 ha 02 a 17 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques BEC notaire à SAINT PONS DE THOMIERES le 16 mai 2005, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 1 le 6 mai 2005, volume 2005P, numéro 4064.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 30 SEPTEMBRE 2021**, à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

LEVÉE D'OPTION

Les parties conviennent expressément que la levée d'option puisse être tacite.

REALISATION

L'option sera levée en toute hypothèse par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement

sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

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

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Jérémy CHAZALETTE, notaire soussigné.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

Du fait du PROMETTANT

Si la vente n'est pas réalisée du fait de la carence du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. Le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution en nature de la vente en application de l'article 1221 du Code civil, et solliciter en conséquence la constatation judiciaire de la vente. Dans l'attente de cette constatation, l'exécution d'une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée à sa demande.
- Soit faire constater l'inexécution de la vente et déclarer alors sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.