

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE QUATRE FEVRIER

Maître Marc CHIBOUST, Notaire à LE BLANC MESNIL (Seine-Saint-Denis), 3 avenue Gabriel Péri, soussigné,

Avec la participation de Maître Fabian REGAIRAZ, notaire à LE BOURGET (Seine-Saint-Denis) 19 avenue Francis de Pressensé, assistant LE PROMETTANT.

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : PROMESSE DE VENTE.

Dans un but de simplification :

- 'LE PROMETTANT' désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'LE BENEFICIAIRE' désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- « LE BIEN » désignera l'immeuble objet des présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

Monsieur **Jean-Claude STEFANOWSKI**, chef de police, et Madame **Walaipom SAE LEE**, agent de production, son épouse demeurant ensemble à LE BLANC MESNIL (Seine-Saint-Denis) 45 avenue Surcouf.

Monsieur Jean-Claude STEFANOWSKI à LE BLANC MESNIL (Seine-Saint-Denis) le 18 janvier 1972.

Madame Walaipom SAE LEE à PHETCHABUN (THAILANDE) le 28 août 1974.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de AULNAY SOUS BOIS (Seine-Saint-Denis) le 27 décembre 2003.

Ce régime non modifié.

Monsieur Jean-Claude STEFANOWSKI de nationalité française.

Madame Walaipom SAE LEE de nationalité Thaïlandaise Titulaire d'une carte , déclarant comprendre le français.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

BÉNÉFICIAIRE

Monsieur **Ioan FINTA**, plaquiste, demeurant à LE BLANC MESNIL (Seine-Saint-Denis) 1 rond point Saint-Pierre, célibataire.

Né à NEGESTRI-OAS (ROUMANIE) le 5 mai 1986.

Monsieur Ioan FINTA de nationalité roumaine Titulaire d'un titre de séjour n°5KLY17Q13, déclarant comprendre le français.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Mademoiselle **Diana Mariana POP**, assistante dentaire, demeurant à LE BLANC MESNIL (Seine-Saint-Denis) 1 rond point Saint Pierre, célibataire.

Née à NEGRETI-OAS (ROUMANIE) le 26 juillet 1999.

De nationalité roumaine titulaire d'un passeport roumain 056437370, déclarant comprendre le français.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Jean-Claude STEFANOWSKI et Madame Walaipom STEFANOWSKI sont ici présents.

Monsieur Ioan FINTA est ici présent.

Mademoiselle Diana POP est ici présente.

SUBSTITUTION

Le BÉNÉFICIAIRE aura la possibilité de substituer en totalité en pleine propriété une tierce personne dans le bénéfice de la présente promesse de vente mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que le tiers substitué finance le prix de son acquisition soit de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, soit au moyen d'un ou plusieurs prêts sans que cette possibilité puisse constituer une condition suspensive différente de celle éventuellement stipulée aux présentes ;
- que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.
- que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré, avant la date de réalisation ci-après fixée.

OBJET DU CONTRAT – PROMESSE UNILATERALE DE VENTE – ENGAGEMENT DES PARTIES

ENGAGEMENT DU PROMETTANT

Conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, LE PROMETTANT accorde au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, les biens désignés ci-dessous avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, dans le délai et aux conditions ci-après indiquées, le tout sous réserve des stipulations du paragraphe « substitution » aux présentes.

Il résulte notamment de cet engagement que :

1°) LE PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE, si ce dernier lève l'option, aux conditions des présentes.

LE PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les biens à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux biens.

2°) Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil, toute révocation de la promesse par LE PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sauf l'accord exprès du BENEFICIAIRE.

DROITS DU BÉNÉFICIAIRE

LE BENEFICIAIRE accepte la présente promesse unilatérale de vente sous les conditions suspensives ci-après stipulées et en tant que promesse seulement, se réservant la faculté, suivant qu'il lui conviendra, d'opter pour la conclusion du contrat promis.

A défaut pour LE BENEFICIAIRE de lever l'option, dans les formes et délais convenus, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, LE BENEFICIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la promesse, celle-ci étant alors de plein droit considérée comme caduque, sauf s'il y a lieu l'effet de

la clause « indemnité d'immobilisation » ci-après, LE PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté. Il est expressément convenu que, faute par LE BENEFICIAIRE d'avoir réalisé l'acquisition dans les formes et délais fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant considérée comme nulle et non avenue, sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause 'INDEMNITE D'IMMOBILISATION' ci-après, LE PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de vente est consentie pour un délai expirant à 16 heures, le **4 mai 2021**.

PROROGATION

Si sept jours avant la date ci-dessus fixée, le notaire rédacteur n'a pas eu communication :

- d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire remontant à un titre translatif et permettant de transférer un droit incommutable au BENEFICIAIRE comprenant, le cas échéant, les documents qui s'y rattachent et notamment le règlement de copropriété avec le ou les éventuels cahiers des charges ;

- d'un renseignement hypothécaire hors formalité requis du chef du PROMETTANT et des précédents propriétaires, suffisant à justifier de la situation hypothécaire durant une période de trente ans ;

- d'une note de renseignements d'urbanisme prévue par la circulaire numéro 13410*01 du 11 septembre 2007 ;

- de la justification de la purge de tout droit de préemption ;

La durée de la présente promesse de vente sera prorogée de plein droit pour expirer une semaine à partir de la date où la dernière de ces pièces aura été communiquée au notaire rédacteur sans pouvoir excéder un délai de un mois de la durée ci-dessus fixée.

DESIGNATION

Sur la commune de **LE BLANC MESNIL (Seine-Saint-Denis) 45 avenue Surcouf** .

Un PAVILLON D'HABITATION élevé sur terre-plein,

Rez-de-chaussée divisé en entrée, salle d'eau avec water-closets, cuisine, salle à manger.

Premier étage composé de palier deux chambres, salle de bains et W.C.

Un petit pavillon au fond du terrain divisé en cuisine, une chambre, water-closets. Ledit pavillon en très mauvais état.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AN	147	45 AV SURCOUF		02	31

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Observation étant ici faite que les parties ont convenus que seront laissés au BENEFICIAIRE les meubles suivants :

<u>CUISINE</u>	<u>Nombre</u>
Meubles bas	2
Meubles haut	3
Four	1
Plaque de cuisson	1
Hotte	1
Frigidaire	1
 <u>SALLE D'EAU RDC</u>	
Meuble vasque + miroir	1

EFFET RELATIF

Le PROMETTANT déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

Acquisition suivant acte reçu par Maître SEILER, Notaire à DRANCY le 15 avril 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 7 juin 2005, volume 2005 P, numéro 3161.

DESTINATION

Le PROMETTANT déclare que les locaux sont à usage d'habitation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous encombrants s'il y a lieu.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :
Monsieur Jean-Claude STEFANOWSKI et Madame Walaipom STEFANOWSKI à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE VINGT UN MILLE EUROS (281.000,00 €)**.

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Le notaire soussigné a informé les parties 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 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.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :
Rappel du prix DEUX CENT QUATRE VINGT UN MILLE EUROS (281.000,00 €)

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ..... 21.000,00 € *
- Frais de l'acte de prêt à déterminer

Total égal à 302.000,00 €

**Cette provision n'inclut pas les frais liés à une éventuelle garantie hypothécaire qui pourra être réclamée par la banque, et qui devront alors être rajoutés au total à financer.*

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre provisionnel et sous réserve qu'avant la levée d'option, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

PLAN DE FINANCEMENT

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de financer cette somme de la manière suivante :

- au moyen de ses deniers personnels ou assimilés à concurrence de VINGT DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €)