

100354201  
BP/PB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE VINGT SEPT MARS**

**A CHERISY (Eure-et-Loir), 48, rue Charles de Gaulle, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Benoît POPOT, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle «Benoît POPOT et Anne-Astrid ESNAULT-BAUDOUIN», titulaire d'un Office Notarial à CHERISY (28500), 48 rue Charles de Gaulle,**

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

**PROMETTANT**

Monsieur Kamal **ENOUSKI**, professeur de sciences, demeurant à VERNOUILLET (28500) 2 Ter rue de Crécy logement n° 5.

Né à CASABLANCA (MAROC) le 14 avril 1966.

Divorcé, non remarié, de Madame Leila **HADDOUCH** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 11 décembre 2019, déposée au rang des minutes de Maître Benoit POPOT, notaire à CHERISY (28500), le 3 janvier 2020.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Leila **HADDOUCH**, professeur de Français, demeurant à MARVILLE-MOUTIERS-BRULE (28500) 12 rue des Futaies Imbermais.

Née à DREUX (28100) le 15 novembre 1973.

Divorcée, non remariée, de Monsieur Kamal **ENOUSKI** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 11 décembre 2019, déposée au rang des minutes de Maître Benoit POPOT, notaire à CHERISY (28500), le 3 janvier 2020.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

## **BENEFICIAIRE**

Monsieur Noel Leclerc **YOUNGBI**, Informaticien, et Madame Jacqueline Sorel **KONDA PANGOP**, Comptable, son épouse, demeurant ensemble à L'HAY-LES-ROSES (94240) 71 avenue du Général de Gaulle.

Monsieur est né à YAOUNDE (CAMEROUN) le 31 juillet 1988,

Madame est née à DOUALA (CAMEROUN) le 24 avril 1987.

Mariés à la mairie de DOUALA (CAMEROUN) le 17 décembre 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

## **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Noel YOUNGBI et Madame Jacqueline KONDA PANGOP, son épouse, acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

## **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.

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 Monsieur Kamal ENOUSKI**

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

### **Concernant Madame Leila ENOUSKI**

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

### **Concernant Monsieur Noel YOUNGBI**

- Carte nationale d'identité.

### **Concernant Madame Jacqueline KONDA PANGOP**

- Carte nationale d'identité.

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

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Kamal ENOUSKI est présent à l'acte.

- Madame Leila HADDOUCH est présente à l'acte.

- Monsieur Noel YOUMBI et Madame Jacqueline KONDA PANGOP, son épouse, sont présents à l'acte.

### PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT  
TERMINOLOGIE  
DESIGNATION  
DELAI - REALISATION - CARENCE  
PROPRIETE - JOUSSANCE  
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, le **BIEN** ci-dessous identifié.

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

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

### 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 MARVILLE-MOUTIERS-BRULE (EURE-ET-LOIR) 28500 12 Rue des Futaies, Imbermais,

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, deux salons, salle à manger, cuisine aménagée, cellier-chaufferie, une chambre, wc,
- à l'étage : palier, cinq chambres, dont une suite parentale avec salle de bains wc et dressing, salle de bains, wc, salle de jeux.

Garage double.

Abri de jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	0124	12 RUE DES FUTAIES	00 ha 19 a 64 ca
AA	0125	12 RUE DES FUTAIES	00 ha 02 a 25 ca

Total surface : 00 ha 21 a 89 ca

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section AA numéro 125 consiste en une bande de terrain destiné à l'élargissement des chemins communaux.

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

#### Plan cadastral :

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Observation étant ici faite que la parcelle AA 125 a vocation à être rétrocédée à la commune.

### **RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE**

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section AA numéro 124 présentement vendue provient de la division de la parcelle cadastrée section AA numéro 3 pour une contenance de 44a 30ca en 5 nouvelles parcelles :

- \*la parcelle cadastrée section AA numéro 124, faisant l'objet de la présente vente ;
- \*la parcelle cadastrée section AA numéro 125, faisant l'objet de la présente vente destinée à être rétrocédée à la commune ;
- \*la parcelle cadastrée section AA numéro 126, d'une contenance de 19a 74ca ;
- \*la parcelle cadastrée section AA numéro 127, d'une contenance de 10ca ;
- \*et la parcelle cadastrée section AA numéro 128 d'une contenance de 2a 40ca.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur FORTEAU, Géomètre Expert à DREUX (Eure-et-Loir), 49 rue Saint Jean en date du 2 juin 2006 sous le numéro 685L.

### **OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES**

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan de division ci-annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant;

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

#### **ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION**

Les parties déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

#### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers valorisés mais comprend les meubles hauts et bas de la cuisine, le four, la plaque, hotte, lave-vaisselle, video projecteur, pompe d'arrosage, piscine hors sol.

#### **USAGE DU BIEN**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

Il prévoit par ailleurs d'en faire sa résidence principale.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel POPOT notaire à CHERISY le 24 juin 2006, publié au service de la publicité foncière de DREUX le 13 juillet 2006, volume 2006P, numéro 2663.

Liquidation de communauté suivant acte reçu par Maître Benoit POPOT notaire à CHERISY le 23 juillet 2019, publié au service de la publicité foncière de DREUX le 28 janvier 2020, volume 2020P, numéro 344.

#### **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 juin 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.

### **REALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit 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 de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.

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 Benoit POPOT Notaire à CHERISY, 48 rue Charles de Gaulle.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et 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.

#### **En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

#### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer 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.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- 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** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, 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.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

## **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que **la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente.** Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, résERVER définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

## **PROPRIETE JOUSSANCE**

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

## **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **TROIS CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (355 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

### **REPARTITION DU PRIX**

Le prix de vente sera réparti après apurement des créances dans les proportions suivantes entre chacun des **PROMETTANTS** coindivisiaires :

- Monsieur Kamal ENOUSKI à concurrence de la moitié indivise ;
- Madame Leila ENOUSKI née HADDOUCH à concurrence de la moitié indivise.

### **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

## **COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL**

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

Prix	355 000,00 EUR
------	----------------

Montant des travaux à effectuer	30 000,00 EUR
Frais de la vente	26 400,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	2 100,00 EUR
Ces frais sont évalués en fonction d'une inscription de privilège de prêteurs de deniers prise sur le bien pour une somme de trois cent soixante-trois mille cinq cents euros (363 500,00 eur)	
Frais de négociation	néant
Ensemble	<u>413 500,00 EUR</u>
FINANCEMENT	
Fonds empruntés	363 500,00 EUR
Fonds personnels	<u>50 000,00 EUR</u>
Ensemble	<u>413 500,00 EUR</u>

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire						
		Trésorerie Pays DROUAIS 18 R des Gaults BP 289 28107 DREUX CEDEX	Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations			
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
40031	00001	0000137926U	70			
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)				
		FR48	4003	1000	0100	0013
		7926	U70			
SCP POPOT ET ESNAULT-BAUDOUIN 48 rue Charles de Gaulle 28500 CHERISY		Identifiant International de la Banque (BIC)				
		CDCG FR PP XXX				

### ORIGINE DES FONDS

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir effectuer le paiement du prix exclusivement au moyen de fonds communs et de fonds provenant d'un prêt bancaire.

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **TRENTE-CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (35 500,00 EUR)**.

De convention expresse entre elles, le BENEFICIAIRE est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de celle-ci, à première demande du **PROMETTANT** et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

## **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

### **RESERVES**

#### **Réserve du droit de préemption**

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

#### **Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

#### **Conditions suspensives particulières**

##### **Condition suspensive d'obtention de prêt**

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application

de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : tous organismes français financiers.
- Montant maximal de la somme empruntée : TROIS CENT SOIXANTE-NEUF MILLE CINQ CENT TRENTÉ-NEUF EUROS (369 539,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 297 mois.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 1,70 % l'an (hors assurances).
- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques ainsi que par une assurance décès invalidité.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 27 mai 2021.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

*"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à l'expiration du délai ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la constatation de la réception, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus

exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

#### **Refus de prêt – justification**

Le **BENEFICIAIRE** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION**

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### **GARANTIE DE JOUSSANCE**

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

#### **SERVITUDES**

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

## **ETAT DU BIEN**

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

## **CONVENTION PARTICULIERE**

Le **PROMETTANT** remplacera le moteur du volet roulant du bureau avant la vente ainsi que les portes du placard d'entrée et de la chambre numéro 5.

## **CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS**

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

## **IMPOTS ET TAXES**

### **Impôts locaux**

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** réglera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

### **ASSURANCE**

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

### **CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

##### **Archéologie préventive**

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION**

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

## **DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION**

### **Changement de destination - Information – Déclaration**

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégué comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes.

#### **ABSENCE DE CHANGEMENT DE DESTINATION**

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas changé, en tout ou partie, la destination de l'immeuble depuis qu'il en est propriétaire.

#### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

##### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

##### **- Permis de construire**

Un permis de construire a été délivré le 16 mai 2006 par le Maire de la Commune de MARVILLE MOUTIERS BRULE sous le numéro PC282390600002. Une copie de ce permis est annexée.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1<sup>er</sup> octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

#### **ABSENCE DE CERTIFICATION DE LA CONFORMITE**

La construction de l'immeuble n'a pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le propriétaire le déclare, précisant toutefois que son achèvement a eu lieu en juin 2007.

En outre, le propriétaire déclare :

- avoir fait édifier l'immeuble en respectant la totalité des prescriptions édictées par le permis de construire susvisé ;
- que ce permis n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours ;

- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

Les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

- Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.
- Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers : le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.
- Sanction civile de la part de la collectivité : aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.
- Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :
  - En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliquerait alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.
  - Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire, en outre, en application des dispositions du premier alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme aux termes desquelles la

reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Le PROMETTANT déclare avoir effectuer la déclaration modèle H1 auprès du centre des impôts.

**Le PROMETTANT fera ses meilleurs efforts pour produire au BENEFICIAIRE la déclaration d'achèvement de travaux et de conformité ou à défaut de non opposition à achèvement.**

#### **- Reconstruction après sinistre**

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

*« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. »*

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

Le BENEFICIAIRE est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

## **DIAGNOSTICS**

### **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois

	préfet		
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société SDI sise à DREUX (Eure-et-Loir), 12 Avenue du Général Leclerc, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatifs aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard

des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la société SDI sise à DREUX (Eure-et-Loir), 12 Avenue du Général Leclerc en date du **11 Avril 2019**.

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic de performance énergétique (**C et A**)

### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le PROMETTANT déclare que l'installation intérieure d'électricité date de moins de 15 ans ainsi qu'il résulte de l'attestation de conformité de Consuel en date du 16 juin 2007 ci-annexée.

### **Diagnostic de performance énergétique**

### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

#### **Détecteur de fumée**

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

#### **Système de chauffage**

Le **PROMETTANT** déclare que le système de chauffage est un système de pompe à chaleur, et sa mise en service a été effectuée en 2007.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Le PROMETTANT remettra la dernière facture d'entretien du système.

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Assainissement**

**Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.**

Il est ici fait observer que depuis trois ans environ l'immeuble est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement, auquel il n'est pas raccordé.

Le **BENEFICIAIRE** est dûment informé qu'à compter de cette date, le raccordement à ce réseau collectif doit intervenir dans un délai de deux ans, en l'absence de prorogation émise par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes approuvé par le représentant de l'État dans le département.

En cas de non-respect de ces obligations, la commune ou la communauté de communes peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables (L 1331-6 du Code de la santé publique). Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L 1331-1 à L 1331-7-1 du Code de la santé publique, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, pour garantir le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif, le propriétaire de l'immeuble en assure l'entretien régulier et les vidange périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune ou la communauté de communes assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.

Cette obligation ne s'applique pas aux immeubles abandonnés raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole et faisant l'objet d'une convention entre la commune ou la communauté de communes et le propriétaire aux conditions visées à l'article L 1331-1-1 al 2 du Code de la santé publique, et qui doivent être démolis ou ne plus être utilisés.

À l'issue de ce contrôle, la commune ou la communauté de communes peut prescrire la réalisation de travaux devant être exécutés par le propriétaire dans un délai de quatre ans suivant sa notification (L 1331-1-1 du Code de la santé publique).

Aux termes des dispositions de l'article L 1331-5 du Code de la santé publique, dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature existantes doivent être mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire. Les dispositifs de traitement et d'accumulation ainsi que les fosses mises hors service devaient être vidangés, désinfectés et comblés ou démolis.

### **Information**

Par ailleurs, les parties sont informées que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en

charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Cette autorisation peut être subordonnée au paiement par l'auteur du déversement d'une participation aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de sa réception vaut rejet de celle-ci (L 1331-10 du Code de la santé publique).

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

Le propriétaire peut également se voir refuser tout permis de construire au motif de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, sans qu'il puisse se prévaloir utilement de la possibilité d'un raccordement à un réseau privé d'assainissement ou à une station d'épuration privée.

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **PROMETTANT** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

**Il résulte notamment du contrôle effectué par l'Agglo du Pays de Dreux – SUEZ EAU France ci-annexé en date du 30 mai 2016 ce qui suit :**

***INSTALLATION CLASSEE : B***

***Installations incomplètes, significativement sous dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs***

***Ventilation secondaire non conforme.***

**Le PROMETTANT s'engage à faire établir un nouveau diagnostic avant la signature de l'acte authentique au moyen du compte rendu qui sera délivré par SUEZ.**

**Le BENEFICIAIRE déclare être informé qu'il aura l'obligation de se raccorder à l'assainissement collectif à ses frais.**

**Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMMO le 26 mars 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

**Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un autre plan de prévention des risques naturels.

**Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une **zone 1 (TRES FAIBLE)**.

### **Radon**

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une **zone d'exposition moyenne**.  
Une copie de la cartographie est annexée.

#### **INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, le **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre."*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

#### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

##### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

## **FISCALITE**

### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

### **PLUS-VALUES**

#### Monsieur Kamal ENOUSKI

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel POPOT, notaire à CHERISY le 24 juin 2006 pour une valeur de soixante mille euros (60 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DREUX, le 13 juillet 2006 volume 2006P, numéro 2663.

Liquidation de communauté suivant acte reçu par Maître Benoit POPOT, notaire à CHERISY le 23 juillet 2019 pour une valeur de quatre cent mille euros (400 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DREUX, le 28 janvier 2020 volume 2020P, numéro 344.

#### Madame Leila ENOUSKI

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel POPOT, notaire à CHERISY le 24 juin 2006 pour une valeur de soixante mille euros (60 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DREUX, le 13 juillet 2006 volume 2006P, numéro 2663.

Liquidation de communauté suivant acte reçu par Maître Benoit POPOT, notaire à CHERISY le 23 juillet 2019 pour une valeur de quatre cent mille euros (400 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DREUX , le 28 janvier 2020 volume 2020P, numéro 344.

Le **PROMETTANT** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Par suite, il bénéficiera de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **PROMETTANT** :

Monsieur Kamal ENOUSKI dépend actuellement du centre des finances publiques de DREUX CEDEX - 1 B RUE DES GRANGES - 28109 DREUX CEDEX.

Madame Leila ENOUSKI dépend actuellement du centre des finances publiques de DREUX CEDEX - 1 B RUE DES GRANGES - 28109 DREUX CEDEX.

#### **OBLIGATION DECLARATIVE**

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

#### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au 27 mai 2021, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### **OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

### **Eléments d'équipement**

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

### **Entretien, réparation**

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

#### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

#### **PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

## **CONVENTIONS PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES**

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clefs au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**.
- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

## **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT**

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

## **CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE**

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

## **NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

## **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, **la somme de cent quarante-cinq euros (145,00 eur)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

## **REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial, 48 rue Charles de Gaulle à CHERISY des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à **la somme toutes taxes comprises de CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 EUR)**, qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial, 48 rue Charles de Gaulle à CHERISY en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

## **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) versé ce jour.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

## POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

## COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

## FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **BENEFICIAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire Office Notarial, 48 rue Charles de Gaulle à CHERISY aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
  - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
  - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
  - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.

- Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

*"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue."*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.*

*Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les

conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

### ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Noel YOUMBI et Madame Jacqueline KONDA PANGOP, son épouse, : ukpiolet@gmail.com et jackysore@yahoo.fr

### NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES

Les bénéficiaires se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

### MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### 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 ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### 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.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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, etc.),
- 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 déléguétaire, 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : popot.baudouin.28@notaires.fr.

Si ces personnes 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.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

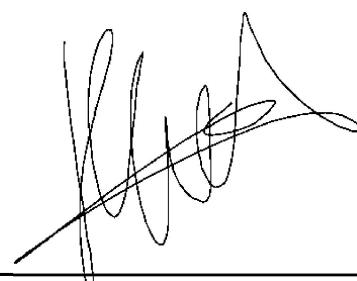
**M. ENOUSKI Kamal a  
signé**

à CHERISY  
le 27 mars 2021



**Mme ENOUSKI Leila a  
signé**

à CHERISY  
le 27 mars 2021



**M. YOUMBI Noel a  
signé**

à CHERISY  
le 27 mars 2021



**Mme YOUMBI  
Jacqueline a signé**

à CHERISY  
le 27 mars 2021



**et le notaire Me  
POPOT BENOIT a  
signé**

à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN  
LE VINGT SEPT MARS

