

DJ/DJ/

100269001

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE ONZE MARS**

**A NANTEUIL LES MEAUX (Seine et Marne), 98, avenue François de Tesson, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Delphine JOYEUX, Notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à
Responsabilité Limitée «Olivier GAMARD, Notaire Associé », titulaire d'un
Office Notarial à NANTEUIL LES MEAUX, 98, avenue François de Tesson,**

A reçu l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

Monsieur Gérard Claude **LE MEUR**, retraité, demeurant à ANNET-SUR-MARNE
(77410) 25 rue de Marne.

Né à LAGNY-SUR-MARNE (77400) le 29 mars 1954.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

Monsieur Vincent **MOONGEN**, magasinier, demeurant à SAINT-THIBAULT-DES-
VIGNES (77400) 2 rue des coutures.

Né à CILAOS (97413) le 18 mars 1983.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Laurence **PAYET**, chargée de recrutement, demeurant à SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES (77400) 2 rue des coutures.

Née à SAINT-LOUIS (97421) le 28 juillet 1986.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Vincent MOONGEN et Madame Laurence PAYET acquièrent la pleine propriété indivise du bien objet des présentes dans des quotités qui seront déterminées au sein de l'acte authentique définitif.

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 Gérard LE MEUR

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

Concernant Monsieur Vincent MOONGEN

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

Concernant Madame Laurence PAYET

- Carte nationale d'identité.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Gérard LE MEUR est présent à l'acte.
- Monsieur Vincent MOONGEN à ce non présent mais représenté par Madame Laurence PAYET aux termes d'une procuration sous seing privé certifiée via la société DOCUSIGN en date du 9 mars 2022, dont une copie est annexée.
- Madame Laurence PAYET est présente à l'acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles 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.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les PARTIES.

Préalablement aux conventions des PARTIES, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE

Les PARTIES précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel le 23 février 2022.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les PARTIES ou dûment approuvées par elles.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT

TERMINOLOGIE

IDENTIFICATION DU BIEN

DELAI - REALISATION - CARENCE

PROPRIETE - JOUISSANCE

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DIAGNOSTICS

FISCALITE

SUBSTITUTION

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

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

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les lots de copropriété vendu(s).

- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépend le BIEN.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé « SDC COLLINE DE SAINT THIBAUT » situé à **SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES (SEINE-ET-MARNE) (77400), 2 à 10 Rue des Coutures** :

Un ensemble immobilier divisé en sept bâtiment dénommés A B C D E sous-sol et Extérieurs, desservi par trois ascenseurs et cinq escaliers, composé:

* d'un sous-sol à usage de caves, boxes et parkings, levé d'un rez-de-chaussée, de deux étages carrés, d'un troisième étage lambrissé et d'un quatrième partiellement lambrissé.

* Divers groupes de parking extérieurs non couverts, un espace vert sur terreplein partiel pour le surplus

Etant précisé que la superstructure de l'immeuble est à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	6	RUE DES COUTURES	00 ha 52 a 71 ca
BD	7	RUE DES COUTURES	00 ha 00 a 43 ca
BD	8	RUE DES COUTURES	00 ha 00 a 40 ca

Total surface : 00 ha 53 a 54 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro quatre-vingt-un (81)

Dans le bâtiment E, au 2/3 ème étage, escalier E, troisième porte à droite en sortant de l'ascenseur, un appartement en duplex comprenant :

Au niveau d'accès : entrée, séjour, cuisine, water-closets, placard, escalier d'accès au niveau supérieur.

Au niveau supérieur : mezzanine, salle de bains, droit à la jouissance exclusive d'une loggia.

Précision étant toutefois ici faite que la mezzanine a été fermée à ce jour au moyen d'un plancher en bois, le tout sans porter atteinte aux murs porteurs, ainsi déclaré par le PROMETTANT.

Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante (160)

Au sous-sol, escalier A, B, C, D, E, une cave portant le numéro 58.
Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt-neuf (229)

Au sous-sol, escalier A, B, C, D, E, un parking portant le numéro 75.
Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

SUPERFICIE

Le PROMETTANT déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi carrez") est de :

- 40,70 M² pour le lot numéro QUATRE-VINGT-UN (81)

État descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître EGRET, notaire à PARIS, le 13 décembre 1982 publié au service de la publicité foncière de MEAUX, le 8 février 1983 volume 9803 numéro 1.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les PARTIES déclarent que la vente ne comprend ni MEUBLES ni objets mobiliers.
Le PROMETTANT laissera toutefois au bénéficiaire certains meubles qui ne seront pas valorisés (canapé, lit, meuble télévision, cuisine équipée, placard).

USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare sous sa seule responsabilité que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend conserver cet usage.

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

EFFET RELATIF

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Henri BRUGEROLLE, notaire à PARIS 10ème le 16 février 1983 publié au service de la publicité foncière de MEAUX.

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.

DELAJ

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **13 juin 2022**, 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 BENEFCIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 l'Etude de Maître Olivier GAMARD notaire à NANTEUIL LES MEAUX (Seine et Marne) 98 Avenue François de Tesson que les parties choisissent d'un commun accord.

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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BENEFCIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente 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 BENEFCIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des PARTIES a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFCIAIRE et par le notaire du BENEFCIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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.

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.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

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 **CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (172 500,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

Il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes, à la seule charge du PROMETTANT, savoir : frais de calcul des plus-values, frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale du BIEN, frais d'apurement de la situation locative, frais de mesurage, frais relatifs aux diagnostics techniques et aux interventions consécutives éventuelles, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures arrêtés au jour de l'entrée en jouissance, quote-part des frais d'interrogation du syndic.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence IAD France ayant son siège à LIEUSAIN représentée par Monsieur Maxime GUERBETTE titulaire d'un mandat donné par PROMETTANT sous le numéro 1060673 en date du 28 janvier 2022 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le PROMETTANT qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7 500,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

COUT DE L'OPERATION

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

Prix

172 500,00 EUR

Frais de la vente	13 600,00 EUR
<i>Frais de prêt</i>	<i>MEMOIRE</i>
Frais de négociation	Néant
Ensemble CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE CENT EUROS (186 100,00 EUR)	186 100,00 EUR

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – TIERS CONVENU

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DIX-SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (17 250,00 EUR).

De convention expresse entre les parties cette somme sera versée par le BENEFICIAIRE, qui s'y oblige, à concurrence de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR), au plus tard dans les dix jours suivant la régularisation des présentes.

Cette somme est affectée en nantissement, par le PROMETTANT au profit du BENEFICIAIRE, qui accepte.

Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de DOUZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (12 250,00 EUR) le BENEFICIAIRE s'oblige à le verser au PROMETTANT au plus tard le jour du terme des présentes. Cette somme sera versée à la comptabilité du Notaire soussigné et demeurera entre les mains de Madame Alexandra HUSSET Collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné qui en est constituée séquestre, le simple encaissement des fonds à un compte ouvert à cet effet en la comptabilité du Notaire soussigné emportant acceptation de sa mission.

Le sort de l'indemnité sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.
- Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où l'indemnité d'immobilisation n'aurait pas été versée dans les délais ci-dessus impartis, les présentes seront considérées comme n'ayant jamais existé et le BENEFICIAIRE sera donc déchu de tout droit d'exiger leur réalisation, le tout si bon semble au PROMETTANT.

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

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de

difficultés.

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

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.

Les PARTIES acceptent de renoncer aux dispositions du premier alinéa de l'article 1304-6 du Code civil et conviennent, en application de son second alinéa, que la réalisation des conditions suspensives produise ses effets immédiats au jour de l'avant-contrat.

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.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, le BENEFCIAIRE pourra seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

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 BENEFCIAIRE, 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 : Tout organisme de prêt.
- Montant maximal de la somme empruntée : CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (189 600,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 300 mois soit 25 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 1,6 % 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 BENEFCIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 12 mai 2022.

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 BENEFCIAIRE 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, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le BENEFCIAIRE 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'EVICITION

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,
- que le BIEN n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions du règlement de copropriété,

- que le BIEN n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- 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 JOUISSANCE

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

Le PROMETTANT déclare avoir occupé personnellement le bien jusque fin 2020.

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 qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

Précision étant toutefois ici faite qu'une convention de servitude de cour commune a été constituée par la société JIEM au profit des parcelles objet des présentes appartenant à la SCI du parc du château suivant acte reçu par Maître EGRET Notaire à PARIS le 29 septembre 1983 et 19 mars 1984 volume 10378 numéro 1.

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.

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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 et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE règlera au PROMETTANT, directement et en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est 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 des taxes foncières 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.

Aide personnalisée au logement

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

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 BENEFCIAIRE, 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.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, le BENEFCIAIRE devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé au BENEFCIAIRE l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

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 délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Les biens et droits immobiliers objet des présentes ont été édifiés en vertu d'un permis de construire délivré le 19 novembre 1981.

La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 1er août 1983

Un certificat de conformité a été délivré le 18 septembre 1984.

Une copie est annexée.

DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

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 préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
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	Immeuble bâti ou non	6 mois

	de prévention des risques		
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
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 131-3 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

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le PROMETTANT 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 un diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés 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 ACTIV'EXPERTISE LAGNY SUR MARNE | 15 PASSAGE MICHEL ANGE 77400 SAINT THIBAUT DES VIGNES. 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.

Pour les parties privatives

- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.
- Le document de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme si l'immeuble est dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports.

Pour les parties communes

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- Diagnostic amiante.

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 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 142-3 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.

Le PROMETTANT déclare que le bien est équipé.

Broyeur

Le PROMETTANT déclare que le bien n'est pas équipé.

Fibre optique

Le PROMETTANT déclare que le bien est raccordé.

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le BENEFCIAIRE est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le PROMETTANT déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant le raccordement privatif :

Le **VENDEUR** déclare que le bien vendu est relié aux canalisations collectives de l'immeuble dont il dépend.

Il déclare en outre que l'installation intérieure d'assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité mais est en bon état de fonctionnement, qu'il n'a pas modifié cette installation et qu'il ne s'est pas raccordé sur les canalisations collectives.

Que les raccordements intérieurs du lot sont adaptés et qu'il n'a constaté aucun désordre, problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeur.

Concernant le raccordement collectif :

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier est raccordé à l'assainissement communal mais ne garantit aucun cas la conformité des installations aux normes actuelles en vigueur.

L'acquéreur dument informé de l'obligation faite à tout copropriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement.

Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

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

Le notaire attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait que les travaux de mise en conformité des branchements au réseau d'assainissement relèvent d'une décision qui doit être votée en assemblée générale des copropriétaires.

A cet effet, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que dans l'éventualité où le raccordement se révélerait non conforme il devra supporter seul la quote-part incombant au bien objet des présentes sur le coût des travaux de mise en conformité qui pourraient être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires sans recours contre le VENDEUR ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

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'aléa FORT.

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 :

- 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 BENEFCIAIRE 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

La consultation de la base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA7-230-311 .

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,

- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Le pré-état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas au BENEFCIAIRE d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique est annexée.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

GARANTIE DE SUPERFICIE

La superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de :

- 40,70 M² pour le lot numéro QUATRE-VINGT-UN (81)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par ACTIV'EXPERTISE LAGNY SUR MARNE | 15 PASSAGE MICHEL ANGE 77400 SAINT THIBAUT DES VIGNES le 26 janvier 2022 et annexée.

Les parties ont été informées de la possibilité pour le BENEFICIAIRE d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le BENEFICIAIRE dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation susvisée.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le syndic est Le cabinet Unitia Group sis 26 rue du Marais 93100 MONTREUIL.

Respect du règlement de copropriété

Le BENEFICIAIRE devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus, ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Répartition des budgets de la copropriété

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié posant les principes de répartition des budgets lors d'une vente sont ci-après littéralement rapportés :

Art. 6-2 :

" A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

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

Art. 6-3 :

" Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. "

Convention des parties sur les charges de copropriété

Le PROMETTANT paiera au syndic de la copropriété toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

Le BENEFICIAIRE supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Convention des parties sur les travaux

Le PROMETTANT conservera à sa charge le paiement des travaux votés par l'assemblée des copropriétaires jusqu'à ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non, le BENEFICIAIRE supportant seul le coût des travaux qui seront votés postérieurement à ce jour.

Toutefois, pour l'application de cette clause, les PARTIES conviennent ce qui suit :

- En cas de réunion d'une assemblée des copropriétaires entre le jour des présentes et le jour de la réalisation de la vente, le PROMETTANT s'oblige à transmettre au BENEFICIAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, au moins huit jours avant celle-ci, la convocation, l'ordre du jour et les annexes.
- Le BENEFICIAIRE pourra alors, à son choix, donner des instructions écrites au PROMETTANT qui devra, dans ce cas, assister à cette assemblée, ou s'y faire représenter, à l'effet d'émettre un vote conforme à celles-ci, ou demander au PROMETTANT de lui donner mandat à l'effet de le représenter à l'assemblée et d'y prendre toutes décisions relatives aux travaux.

Si le PROMETTANT ne respectait pas ses engagements, la charge des travaux votés avant la réalisation de la vente serait supportée par lui, le BENEFICIAIRE ne supportant que le coût des travaux votés après la réalisation de la vente par acte authentique.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a reçu à ce jour aucune convocation à une assemblée générale.

Il déclare toutefois que la dernière assemblée générale a eu lieu le 28 février 2022 mais que le procès verbal n'est pas à ce jour édité par le syndic.
Il s'engage à remettre copie dudit procès verbal au Notaire soussigné à réception.

Les PARTIES reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux PARTIES d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Convention des parties sur les procédures

Le BENEFICIAIRE sera subrogé dans tous les droits et obligations du PROMETTANT dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du PROMETTANT. En conséquence, le PROMETTANT déclare se désister en faveur du BENEFICIAIRE du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au BIEN.

Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'ont été décidés par le syndic.
Au cas où, avant la signature de l'acte de vente, le syndic fait procéder de sa propre initiative, dans le cadre des dispositions de l'article 37 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à l'ouverture de travaux d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, les PARTIES conviennent dès à présent que le coût définitif de ces travaux sera exclusivement supporté par le PROMETTANT.
Cette convention particulière n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires.

Convention de règlement entre les parties

Le BENEFICIAIRE versera au PROMETTANT, le jour de la constatation authentique de la réalisation de la vente, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement aura été appelé par le syndic et réglé par ce dernier. Ce paiement au titre des charges sera effectué à titre définitif entre les PARTIES, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours et l'exercice antérieur s'il n'est pas clôturé.

Le PROMETTANT s'engage à rembourser au BENEFICIAIRE tous appels de fonds concernant le règlement de travaux dont la charge incombe au PROMETTANT en vertu de la convention susvisée.

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.
Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Par suite, les PARTIES conviennent qu'il n'y aura pas de remboursement des sommes ainsi versées le jour de la signature de la vente, le BENEFICIAIRE devenant alors subrogé dans les droits du PROMETTANT sur ce fonds.

En outre, si l'état à recevoir du syndic venait à révéler des avances que le PROMETTANT détiendrait à l'encontre du syndicat des copropriétaires, le

BENEFICIAIRE s'engage à en devenir cessionnaire auprès du syndicat en les couvrant selon les instructions fournies par le syndic.

Décomptes et conventions

Un pré-état délivré en date du 28 février 2022 est annexé.

Information du BENEFICIAIRE sur sa situation

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit notifier au syndic le nom du candidat bénéficiaire ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant bénéficiaire, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

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

- Soit que le BENEFICIAIRE ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant bénéficiaire, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.
- Soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire (futur bénéficiaire) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux PARTIES l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour le BENEFICIAIRE de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat dans les trente jours de la notification et d'en justifier.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, le présent acte sera réputé caduc aux torts du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas déjà être propriétaire de lots dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Information du PROMETTANT sur la libération des fonds

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le PROMETTANT sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des PARTIES.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE indiquent ne pas agir à l'acte 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**En ce qui concerne Monsieur Gérard LE MEUR**

Le BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Henri BRUGEROLLE, notaire à PARIS 10ème le 16 février 1983 pour une valeur de deux cent soixante-quinze mille huit cents francs (275 800,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MEAUX.

Le PROMETTANT bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention des immeubles et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le PROMETTANT déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LAGNY-SUR-MARNE - 3 RUE DELAMBRE - 77400 LAGNY-SUR-MARNE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le BENEFICIAIRE ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

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.

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

Au 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

Au 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 trois cent cinquante euros (350,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette 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 ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, 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.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

Le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 98, avenue François de Tesson à NANTEUIL LES MEAUX aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au BENEFCIAIRE 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."

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

Le BENEFICIAIRE donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le BENEFICIAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le BENEFICIAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le BENEFICIAIRE devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

PRECISIONS	
Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la	Notification à ce seul époux et lui seul

séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	peut exercer la faculté de rétractation.
---	--

Le tout sauf pouvoir réciproque donné par les acquéreurs aux présentes pour que la signature de l'un seul emporte accusé de réception des deux.

REMISE DES PIECES

Les pièces suivantes sont communiquées au BENEFICIAIRE pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Ces pièces sont annexées et seront notifiées au BENEFICIAIRE, ce qu'il accepte, par lettre recommandée avec accusé de réception électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

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 entrants. 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 Vincent MOONGEN: vince413@hotmail.fr

Madame Laurence PAYET : payet.laurence@laposte.net

MANDATS

A l'intérieur de chaque entité dénommée le "PROMETTANT" ou le "BENEFICIAIRE", les personnes physiques les composant confèrent respectivement et réciproquement tous pouvoirs à l'une d'entre elles, ce qu'elles acceptent respectivement, à l'effet de régulariser la mutation objet des présentes aux prix, charges et conditions ci-dessus fixés.

En conséquence, chaque mandataire aura pouvoir d'effectuer seul, en engageant ses mandants, de faire toutes démarches, remplir toutes obligations, prendre ou accepter tous engagements, et requérir tous actes en vue de satisfaire aux obligations résultant de la présente promesse.

Il pourra passer et signer tous actes, pièces, à l'exception des offres de crédit, faire toutes déclarations et affirmations, substituer et généralement faire le nécessaire. Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

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.

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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les 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 : cil@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'IDENTITÉ

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.

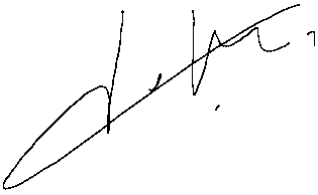
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. LE MEUR Gérard a signé à NANTEUIL-LES-MEAUX le 11 mars 2022	
Mme PAYET Laurence agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à NANTEUIL-LES-MEAUX le 11 mars 2022	
et le notaire Me JOYEUX DELPHINE a signé à NANTEUIL-LES-MEAUX L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE ONZE MARS	