



50817801

/575/

Compte n° 314866G

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
Le NEUF SEPTEMBRE

A PARIS (huitième arrondissement), en l'Office Notarial,

Maître Jean-Christophe CHAPUT,
Notaire associé de la « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés
d'une société civile titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS
(huitième arrondissement), 9 rue d'Astorg.

a reçu en la forme authentique, le présent acte, à la requête de :

Monsieur Philippe Louis Bernard **REVELLAT**, Ingénieur, et Madame
Evelyne Jeannette Gilberte **STROPIANO**, Sophrologue, son épouse, demeurant
ensemble à BRY-SUR-MARNE (94360) 129 boulevard Pasteur.

Monsieur est né à ORSAY (91400) le 28 décembre 1960,

Madame est née à GRENOBLE (38000) le 15 février 1961.

Mariés à la mairie de AUTHON-LA-PLAINE (91410) le 30 mai 1992 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ces personnes dénommées dans le corps du présent acte « **LE
PROMETTANT** » agissant solidairement entre elles.

D'UNE PART

ET :

Monsieur Sébastien Jacky Florentino **OPIZZI**, Cadre travaux RATP, et Madame Christy Nicole **METGES**, Professeur des écoles, son épouse, demeurant ensemble à BRY-SUR-MARNE (94360) 10 rue du Four bâtiment B.

Monsieur est né à BROU-SUR-CHANTEREINE (77177) le 29 juillet 1973,

Madame est née à TOULOUSE (31000) le 22 novembre 1975.

Mariés à la mairie de MONTESQUIEU-VOLVESTRE (31310) le 12 juillet 2003 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-François SAGAUT, notaire à PARIS, le 30 juin 2003.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ces personnes dénommées dans le corps du présent acte « **LE BENEFICIAIRE** » agissant solidairement entre elles.

D'AUTRE PART**LESQUELS SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT :****TERMINOLOGIE**

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

- Le « **PROMETTANT** » et le « **BENEFICIAIRE** » désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Les « **BIENS** » ou « **L'IMMEUBLE** » désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, « **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** » désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les « **BIENS** » ou « **L'IMMEUBLE** ».

- Les « **MEUBLES** » désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

EXPOSE LIMINAIRE**FACULTE DE RETRACTATION****B) Application de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation**

Conformément aux dispositions de l'article D 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est ci-après rappelé les dispositions des articles L 271-1 et L271-2 du CCH :

Article L 271-1 du CCH :

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours. »

Article L 271-2 du CCH :

« 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. »

Par suite et conformément à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessus rappelé, dans la rédaction que lui a donnée l'article 72 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, le décret numéro 2008-1371 du 19 décembre 2008 et la loi N°2015-990 du 6 août 2015, **LE BENEFICIAIRE**, non-professionnel de l'immobilier, bénéficie de la faculté de se rétracter dans les conditions fixées par ledit texte.

A cet effet, la copie du présent acte lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, **LE BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, **LE PROMETTANT** constitue pour son mandataire Office Notarial, 9 rue d'Astorg à PARIS 8^{ème} aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé **AU BENEFICIAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

P R O M E S S E D E V E N T E

Le plan de l'acte est le suivant :

Article 1	NATURE DES ENGAGEMENTS DES PARTIES
Article 2	DELAI DE VALIDITE
Article 3	OBJET DU CONTRAT - DESIGNATION
Article 4	AFFECTATION
Article 5	SITUATION AU REGARD DE L'OCCUPATION
Article 6	SERVITUDES
Article 7	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A LA SANTE ET A LA SECURITE DES PERSONNES ET A L'ENVIRONNEMENT
Article 8	DISPOSITIONS DIVERSES
Article 9	SITUATION HYPOTHECAIRE
Article 10	EFFET RELATIF
Article 11	CONDITIONS DE LA VENTE PROMISE
Article 12	REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE
Article 13	INDEMNITE D'INDISPONIBILITE
Article 14	SEQUESTRE
Article 15	DROITS DE PREEMPTION
Article 16	CONDITION SUSPENSIVE LEGALE
Article 17	DISPOSITIONS TRANSITOIRES
Article 18	DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 1 – NATURE DES ENGAGEMENTS DES PARTIES

1.1 Convention

Le **PROMETTANT** promet de vendre au **BENEFICIAIRE** les biens ci-après désignés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte cette promesse en tant que telle. Il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation selon qu'il lui conviendra.

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra en aucun cas se substituer toute personne physique ou morale de son choix, la présente promesse de vente lui étant conférée par le **PROMETTANT** « intuitu personae ».

1.2 Nature de l'engagement du PROMETTANT

En consentant la présente promesse, le **PROMETTANT** entend de la façon la plus expresse donner à son engagement un caractère irrévocable affirmant que cet engagement ne constitue, en aucune manière, dans son esprit, une obligation de faire. Il déclare qu'à son égard cette promesse vaut vente, et qu'en la consentant il donne aussi son consentement à la vente elle même, si celle ci vient à se réaliser.

Il résulte notamment de la nature ainsi clairement conférée à la présente promesse :

- que le **PROMETTANT** ne saurait aliéner désormais les biens ci-après désignés ou conférer sur celui ci quelque droit réel ou de jouissance que ce soit ou quelque autre charge. Il s'interdit expressément toutes ces opérations.

- que la levée d'option par le **BENEFICIAIRE** formera le contrat de vente dans les conditions ci-après prévues.

- et que le tribunal se substituera au **PROMETTANT** en cas de défaillance de ce dernier pour constater la formation du contrat.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas, préalablement aux présentes, promis de vendre les biens à un tiers, ni conféré à un tiers des droits sur les biens empêchant la réalisation des présentes.

ARTICLE 2 : DUREE DE LA VALIDITE DE LA PROMESSE DE VENTE

2.1. La présente promesse de vente est consentie pour une durée devant expirer à seize heures le 22 décembre 2015, sous réserve des prorogations prévues au présent acte.

2.2. Si quinze jours avant la date ci-dessus fixée, le **BENEFICIAIRE** de la promesse ou son notaire n'a pas eu connaissance des documents ci-après :

- Le titre de propriété et l'origine de propriété régulière et au moins trentenaire, y compris le cas échéant, les documents qui s'y rattachent, tels que état descriptif de division, règlement de copropriété, cahiers des charges ;

- Un renseignement hypothécaire hors formalité récent requis du chef du **PROMETTANT** et des précédents propriétaires durant une période de trente ans ou une fiche d'immeuble ;

- Justification de l'accord de mainlevée amiable de tous les créanciers inscrits révélés sur ledit état hypothécaire ;

- Un dossier d'urbanisme comprenant notamment : un certificat d'urbanisme dit « simple », tel que prévu par les dispositions de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme premier alinéa, une note de renseignements sur la situation de l'immeuble au regard des carrières et la justification que celui-ci n'est ni insalubre, ni frappé d'un arrêté de péril ou d'une interdiction d'habiter ;

- Justification de la purge de tout droit de préemption susceptible d'être appliqué aux biens vendus.

La durée de la présente promesse de vente sera prorogée de plein droit pour expirer quinze jours à partir de la date à laquelle la dernière de ces pièces aura été communiquée au **BENEFICIAIRE** ou aura été remise à son Notaire.

Si à la date du 29 décembre 2015, la communication des documents susvisés n'est pas intervenue, la promesse de vente deviendra caduque si le **BENEFICIAIRE** en exprime le désir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **PROMETTANT**. En pareil cas, la somme versée par le **BENEFICIAIRE** en vertu de la présente lui sera restituée, le tiers séquestre étant spécialement habilité à cette fin.

2.3. La durée de validité de la promesse est en outre susceptible d'être prorogée dans les conditions convenues sous l'article intitulé « EVENTUELS DROITS DE PREEMPTION » ci-après.

ARTICLE 3 : OBJET DU CONTRAT - DESIGNATION

La présente promesse de vente a pour objet les biens ci-après désignés :

3.1. Désignation :

3.1.1. Les biens immobiliers

Une propriété située à BRY-SUR-MARNE (VAL-DE-MARNE) 94360, 129 Boulevard Pasteur, comprenant :

Sur un terrain compris dans la Zone d'Aménagement Concerté des Gravieres créée par délibération n° 98/36 du Conseil Municipal en date du 5 mai 1998, prorogée par délibération 00/60 du 29 avril 2000 :

Un pavillon d'habitation, élevé sur sous-sol total composé :

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour double, w.c, salle d'eau et chambre.

- au premier étage : salle de bains avec w.c, trois chambres, un bureau.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	290	129 Boulevard Pasteur	00 ha 05 a 40 ca
AK	291	129 Boulevard Pasteur	00 ha 02 a 21 ca

Total surface : 00 ha 07 a 61 ca

Tels que ces biens existent avec toutes leurs dépendances et tous droits pouvant y être attachés sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

3.1. 2. Les biens mobiliers

La présente promesse de vente porte également sur les meubles meublant ci-après désignés :

--	--

MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS	Valeur
Rez-de-chaussée : - Placard, penderie, aménagements intérieurs des placards	300,00 EUR
Cuisine : - Caissons de rangement sur parties basse et haute - Plaques de cuisson - Hotte - Four (HUDSON) - Lave-vaisselle (CANDY) - Table bar intégré	2.500,00 EUR 350,00 EUR 350,00 EUR 500,00 EUR 400,00 EUR 300,00 EUR
Chambres : - Placards, aménagements intérieurs des placards en dressings se trouvant dans les quatre chambres du haut :	800,00 EUR
Garage : - Placards, aménagements intérieurs des placards - Aménagements buanderie partie basse - Aménagements atelier, meuble bas	150,00 EUR 150,00 EUR 400,00 EUR
Salle de bain n°1 : - Meuble de salle de bain avec vasque intégrée - Caisson de rangement partie haute	600,00 EUR 200,00 EUR
Salle de bain n°2 : - Meuble de salle de bain avec vasque intégrée - Placard intégré	300,00 EUR 200,00 EUR
TOTAL	7500,00 EUR

Le **BENEFICIAIRE** prendra les meubles et objets mobiliers dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconques contre le **PROMETTANT**, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

ARTICLE 4 : AFFECTATION

Le **PROMETTANT** déclare que les BIENS VENDUS sont à usage de logement.

ARTICLE 5 : SITUATION DES BIENS AU REGARD DE L'OCCUPATION

5.1. Situation actuelle des biens :

Le **PROMETTANT** déclare que les BIENS VENDUS ci-dessus désignés sont actuellement libre de toute location, occupation et réquisition.

5.2. Conditions d'occupation antérieure :

Le **PROMETTANT** déclare que le bien objet des présentes n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

5.3. Rappels relatifs aux prescriptions de Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains :

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le Notaire soussigné des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les critères du logement décent destiné à la location à usage d'habitation, lequel devra comporter

une pièce principale d'une surface minimale de 9m², une hauteur sous plafond de 2,20 m, l'eau chaude, le chauffage, les équipements sanitaires et électriques aux normes de sécurité, les gardes corps et rambardes en bon état ainsi que les dispositifs d'ouverture, de ventilation, et les pièces principales devront bénéficier d'un éclairage naturel.

Il reconnaît en outre que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, lequel dispose que si le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence ci-dessus rappelés, le locataire a alors la possibilité de demander au propriétaire leur mise en conformité, sans qu'il soit pour autant porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut de s'exécuter pour le propriétaire, le locataire pourra alors saisir le juge, lequel déterminera, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, ou décidera d'une réduction du loyer.

ARTICLE 6 : SERVITUDES

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble sus désigné ne fait l'objet d'aucune servitude conventionnelle.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA SANTE ET A LA SECURITE DES PERSONNES ET A L'ENVIRONNEMENT

7.1. Dossier de diagnostic technique

Présentation du dossier de diagnostic technique : Dispositions générales

Rappel des textes

Les **PARTIES** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatifs au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Contenu du dossier de diagnostic technique

Les constats, états et diagnostics constituant le dossier de diagnostic technique, en considération de la nature des **BIENS**, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

1° le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique.

2° l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.

3° l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation.

4° l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

5° l'état des risques naturels et technologiques prévu au 2^{ème} alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées au I de l'article.

6° le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

7° l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Enoncé des Rapports - Responsabilité, subrogation

Les coordonnées des auteurs de ces constats, états et diagnostics et leur date de production sont indiquées aux articles relatifs aux réglementations concernées.

Le **PROMETTANT** rappelle qu'à sa connaissance les constats, états et diagnostics visés à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ont été établis par des personnes présentant les garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés au sens dudit article.

Les copies de l'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle, de l'attestation sur l'honneur et de la certification des auteurs de ces constats, états et diagnostics sont demeurées annexées aux présentes.

En conséquence, le **PROMETTANT** ne garantit pas le contenu de ces constats, états et diagnostics établis sous la seule responsabilité de leur auteur.

Le **PROMETTANT** déclare, en outre, subroger le **BÉNÉFICIAIRE**, ce que ce dernier accepte expressément, dans les droits et actions à l'égard des auteurs de ces constats, états et diagnostics.

Sanctions

Il résulte de l'article L. 271-4 II du Code de la construction et de l'habitation :

- en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du constat de risque d'exposition au plomb, de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, de l'état relatif à la présence de termites ou de l'état de l'installation intérieure de gaz, en cours de validité, le **PROMETTANT** ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;

- en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état des risques naturels et technologiques, le **BÉNÉFICIAIRE** peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ;

- le **BÉNÉFICIAIRE** ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

a/ Lutte contre le saturnisme : constat de risque d'exposition au plomb

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone de risque d'exposition au plomb, ou bien que situé dans une telle zone, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1948.

Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du Préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des

présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles I 1334-1 à L 1334-6 du Code de la santé publique.

b/ Réglementation relative à l'amiante : état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

LE PROMETTANT déclare que les **BIENS** dépendant d'un immeuble édifié en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997, entrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'amiante.

Les **PARTIES** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la Santé Publique relatives à la réglementation relative à l'amiante.

Ces dispositions décrivent, en matière d'amiante, les obligations des propriétaires d'immeubles bâtis.

Ces obligations concernent notamment :

- la recherche de la présence de flocage, de calorifugeage et de faux-plafonds contenant de l'amiante en fonction de la date du permis de construire des immeubles concernés (articles R.1334-15 et R.1334-16 du Code de la santé publique) ;
- le repérage, avant toute démolition, des produits et matériaux contenant de l'amiante ; et la transmission des résultats à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser des travaux (article R.1334-27 du Code de la santé publique) ;
- la production lors de toute vente d'un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante (articles L. 1334-13 et R.1334-24 du Code de la santé publique);
- la constitution du dossier technique amiante (articles R.1334-25 et R.1334-26 du Code de la santé publique) pour les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation, ainsi qu'une fiche récapitulative de ce dossier, comportant notamment le repérage de tous matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ; lorsque le Dossier Technique Amiante existe, la fiche récapitulative contenue dans le dossier tient lieu de l'état Amiante (article R.1334-24 du Code de la Santé Publique)

En conséquence des dispositions sus-visées, il a été procédé aux recherches suivantes :

Un état a été établi par la société dénommée "Diag'Immo" dont le siège est sis à HOUILLES (78800), 18 rue de Strasbourg, le 31 mai 2014, suite à une visite en date du même jour.

Cet état a révélé ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« D. CONCLUSION(S)

Dans le cadre de la mission décrit en tête du rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. »

Cet état est demeuré joint et annexé aux présentes.

LE BENEFICIAIRE déclare avoir une parfaite connaissance de leur contenu par suite de la remise qui lui en a été faite, dès avant ce jour, par le **PROMETTANT**, qu'il décharge expressément de toutes les conséquences pouvant résulter de la situation des **BIENS**, au regard de l'amiante, à quelque titre que ce soit.

c/ Conditions relatives à la loi sur les termites : Etat relatif à la présence de termites

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** dépendent d'un immeuble situé hors de toute zone délimitée par arrêté préfectoral en application de L. 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, c'est à dire dans un secteur non contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites. En conséquence ils n'entrent pas dans le champ de la réglementation relative à la lutte contre les termites.

d/ Absence d'installation de gaz naturel

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que LES BIENS ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz naturel.

e/ Risques naturels, miniers et technologiques

Le **PROMETTANT** déclare que les **BIENS**, qui sont situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, entrent dans le champ d'application de la réglementation sur les risques naturels et technologiques.

Les **PARTIES** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.125-5 et R 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement relatives sur les risques naturels et technologiques.

Ces dispositions décrivent, en matière de risques naturels et technologiques, les obligations des propriétaires d'immeubles bâtis.

Ces obligations concernent notamment la production lors de toute vente d'un état des risques naturels et technologiques (L.125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement) ; cet état doit avoir été établi depuis moins de six mois (R. 125-26 du Code de l'environnement).

En conséquence des dispositions sus-visées, il a été procédé aux recherches suivantes.

Le **PROMETTANT** a fait établir par la société "Diag'Immo" ci-dessus dénommée le 13 août 2015 un état des risques naturels et technologiques.

- *n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prévisibles prescrit.*
- *est situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit, concernant les risques d'inondation et de sécheresse.*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels appliqué par anticipation,*
- *n'est pas situé dans le périmètre de plans de prévention de risques naturels approuvé,*
- *n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des plan(s) de prévention de risques naturels*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques miniers prescrit,*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques miniers appliqué par anticipation,*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques miniers approuvé,*
- *n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du plan de prévention de risques miniers,*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques prescrit,*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques approuvé,*
- *est situé dans une zone de sismicité très faible (zone 1),*
- *n'est pas concerné par l'information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique.*

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels, miniers et technologiques, savoir :

- Arrêté Préfectoral n°2008-700 du 13 février 2008.
- Cartographies réglementaires :
 - Cartographie du PPRn Inondation, approuvé le 12/11/2007 ;
 - Cartographie du PPRn Sécheresse – Tassements différentiels, prescrit le 09/07/2001 ;
 - Cartographie de la sismicité.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques et les documents sus-visés sont annexés aux présentes.

Les **BIENS** sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels, miniers et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

LE BENEFICIAIRE déclare avoir une parfaite connaissance du contenu de l'état par suite de la remise qui lui en a été faite, dès avant ce jour, par le **PROMETTANT**, qu'il décharge expressément de toutes les conséquences pouvant résulter de la situation des **BIENS**, au regard des risques naturels et technologiques; à quelque titre que ce soit.

Le **PROMETTANT** déclare que :

- depuis qu'il est propriétaire des **BIENS**, l'ensemble immobilier dont ils dépendent, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits **BIENS**.

f/ Diagnostic de performance énergétique

Le **PROMETTANT** déclare que les **BIENS**, consistant en des locaux pour lesquels de l'énergie est utilisée pour réguler la température intérieure, entrent dans le champ d'application de la réglementation sur le diagnostic de performance énergétique.

Les **PARTIES** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.134-1 à L.134-5 et R. 134.1 à R. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation relatives la réglementation sur le diagnostic de performance énergétique.

Ces dispositions décrivent, en matière de diagnostic de performance énergétique, les obligations des propriétaires d'immeubles bâtis.

Ces obligations concernent notamment la production lors de toute vente d'un diagnostic de performance énergétique (L.134-3 du Code de la construction et de l'habitation) ; cet état doit avoir été établi depuis moins de dix ans (L. 271-5 et R. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

En conséquence des dispositions sus-visées, il a été procédé aux recherches suivantes.

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par société "Diag'Immo" ci-dessus dénommée, le 31 mai 2014, suite à une visite en date du même jour

Ce diagnostic a révélé que le bien a une consommation conventionnelle de 176 KWh_{EP}/m².an (classification D) et que l'émission de gaz à effet de serre est estimée à 6 Kg_{eqCo₂}/m².an (classification B).

Ce diagnostic est demeuré joint et annexé aux présentes.

LE BENEFICIAIRE déclare avoir une parfaite connaissance de son contenu par suite de la remise qui lui en a été faite, dès avant ce jour, par le **PROMETTANT**, qu'il décharge expressément de toutes les conséquences pouvant résulter de la situation des **BIENS**, au regard de leur performance énergétique, à quelque titre que ce soit.

g/ Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** dépendant d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans entrent dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Les **PARTIES** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Un état sur l'installation intérieure d'électricité a été établi par la société "Diag'Immo" ci-dessus dénommée, le 31 mai 2014, suite à une visite en date du même jour.

Cet état a révélé ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« *E. Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité*

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Les anomalies constatées concernent :

- *La prise de terre et l'installation de mise à la terre.*
- *La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.*
- *Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.*

Constatations diverses :

➤ *Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés*

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme XP C 16-600 – Annexe C	Motifs (2)
B.3.3.6 c)	Section satisfaisante des conducteurs de protection.	

».

Cet état est demeuré joint et annexé aux présentes.

L'ACQUÉREUR déclare avoir une parfaite connaissance de son contenu par suite de la remise qui lui en a été faite par le **VENDEUR**, qu'il décharge expressément de toutes les conséquences pouvant résulter de la situation des **BIENS**, au regard de l'installation intérieure d'électricité, à quelque titre que ce soit.

g/ Mérules – Avertissement

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

La visite du **BIEN** par le **BENEFICIAIRE**, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le **PROMETTANT** déclare en outre qu'à sa connaissance, les **BIENS** objet des présentes ne dépendent pas d'un immeuble situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de L. 133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les mérules.

h/ Détecteurs de fumée

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** de l'obligation d'équiper le logement d'un détecteur de fumées, à la charge du propriétaire, obligation qui devra être satisfaite avant le 8 mars 2015.

A cet égard, le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** qu'il a procédé à l'installation de ce dispositif.

i/ Règlementation sur la protection de l'environnement et les installations classées

Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L.514-20 du code de l'environnement dans sa rédaction issue de l'article 173, 4è de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR publiée au JORF n°0072 du 26 mars 2014, ci-après relatées, savoir :

Article L514-20 du Code de l'environnement :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou enregistrement a été exploitée sur un terrain, le Vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le Vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°/ La consultation de la base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de service),

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS en date du 8 septembre 2015 est demeurée annexée aux présentes.

2°/ La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif)

Une copie des recherches en date du 8 septembre 2015 est demeurée annexée aux présentes.

3°/ La consultation de la base des installations classés soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des recherches en date du 8 septembre 2015 est demeurée annexée aux présentes.

A cet égard le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas dans l'immeuble dont dépendent les biens objet des présentes d'installation soumise à autorisation ou enregistrement.

j/ Rapport géorisques

Le rapport en date du 8 septembre 2015 mis à la disposition du ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie, sur le site « GEORISQUES » est demeuré ci-après annexé.

Le **PROMETTANT** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

k/ Document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif

Le **PROMETTANT** déclare que les biens objet des présentes sont raccordés au réseau public d'assainissement.

Il résulte toutefois du constat de non-conformité du raccordement au réseau d'assainissement établi par la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement du VAL-DE-MARNE, le 12 janvier 2015, dont une copie est demeurée annexée aux présentes notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« 1) Informations sur les ouvrages d'assainissement gérés par la DSEA desservant cette propriété

<i>Nature Effluents</i>	<i>Tronçon TR</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Diamètre (en m)</i>	<i>N° regard amont</i>	<i>Classement</i>	<i>Côte tampon (en m)</i>	<i>Côte radier (en m)</i>
<i>Eaux usées (EU)</i>	15351	<i>Départemental</i>	0,30	14	<i>Secondaire</i>	79,21	75,79
<i>Eaux usées (EU)</i>	15321	<i>Départemental</i>	0,20	23	<i>Secondaire</i>	78,61	75,56

2) Informations sur le(s) branchement(s) de la propriété

<i>N°</i>	<i>Nature Effluent</i>	<i>Raccordé sur</i>	<i>Adresse</i>
1	EU	TR 15321	129 BOULEVARD PASTEUR 94360 BRY SUR MARNE
<i>Conformité : NON</i>			

3) Observations lors de l'enquête

- Les réseaux d'eaux usées domestiques et d'eaux pluviales de la propriété sont réalisés en système séparatif.
- Les eaux usées domestiques se déversent dans l'ouvrage départemental d'assainissement d'eaux usées cité en page 1 et les eaux pluviales sont renvoyées en gargouille vers la chaussée.
- Il existe un Té de déchargement sur la canalisation EU, sous domaine privé (garage).
- Il manque une boîte de branchement en limite de propriété.
- Il n'existe pas de dispositif anti-reflux sur le réseau interne d'eaux usées.

4) Conclusion de l'enquête

La propriété est non conforme au vu des points cités ci-dessus.

5) Travaux à réaliser pour la mise en conformité

- Vous devez créer une boîte de branchement (ou tabouret) EU, en limite de propriété privée ou sous domaine public si possible. »

Le **PROMETTANT** a remis au **BENEFICIAIRE**, qui le reconnaît, un devis établi le 2 septembre 2015 par la société dénommée « SARL H.E.B BATIMENT », dont le siège est sis à ROSNY-SOUS-BOIS (93110), 71 Rue du Général Leclerc, pour la réalisation des travaux de mise en conformité du système séparatif eaux usées.

La copie dudit devis est demeurée ci-annexée.

Le **BENEFICIAIRE** déclare faire son affaire personnelle, à ses frais, de la mise en conformité du raccordement au réseau d'assainissement collectif des biens et droits immobiliers objets des présentes, le prix convenu aux termes du présent avant-contrat ayant été déterminé compte tenu de la non conformité du raccordement à l'assainissement public, sans recours contre le **PROMETTANT**.

7.2. Cuve de stockage des produits pétroliers

Le **PROMETTANT** déclare que les biens et droits immobiliers vendus ne contiennent pas de cuve de stockage de produits pétroliers.

7.3. Périmètre Minier

Conformément à la loi numéro 94-588 du 15 Juillet 1994, le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance les biens vendus ne sont pas situés dans le périmètre d'une concession minière et que, par conséquent, ils ne sont pas situés sur le tréfonds d'une mine qui a été exploitée.

Le **BENEFICIAIRE** prend acte de cette information.

Il reconnaît également qu'il a été informé des dangers ou inconvénients importants qui résultent ou résulteraient d'une telle exploitation.

7.4. Zone de cavités souterraines

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas dans le secteur géographique des **BIENS** objet des présentes de cavités souterraines

abandonnées dont la situation et les caractéristiques ne sont pas précisément identifiées.

Le **BENEFICIAIRE** prend acte de cette information et déclare avoir été informé par le notaire soussigné que les conséquences pouvant résulter de l'effondrement de cavités souterraines sont imputables au propriétaire du sol à ce moment-là.

7.5. Déclaration du promettant sur les catastrophes naturelles

Le **PROMETTANT** déclare que les **BIENS** objet des présentes n'ont pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

7.6. Vestiges immobiliers archéologiques - Avertissement

Le notaire soussigné porte à la connaissance des parties, qui le reconnaissent, les dispositions de l'article 552 du Code Civil aux termes duquel « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas connaissance personnellement de la présence de tels vestiges sur les biens objet des présentes.

7.7. Dispositifs de Sécurité des Résidences comportant une piscine

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble objet des présentes ne comporte pas de piscine enterrée non close privative à usage individuel ou collectif.

En conséquence les dispositions des articles L 128-1 à L 128-3 et L 152-12 du Code de la construction et de l'habitation, tels qu'ils résultent de la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines, ne sont pas applicables aux biens vendus.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions légales qui précèdent et auxquelles il devrait se conformer pour le cas où il souhaiterait dans l'avenir équiper les biens vendus d'une piscine enterrée non close privative à usage individuel ou collectif.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS DIVERSES

8.1. Desserte technique

L'immeuble vendu est desservi par les réseaux et équipements suivants :

- * eau,
- * électricité,
- * télédistribution :
 - antenne,
- * Chauffage :
 - électrique.
- * Production d'eau chaude :
 - cumulus électrique (ballon d'eau chaude).

8.2. Pièces administratives concernant les constructions

Le **PROMETTANT** déclare au sujet des constructions que celles-ci ont été édifiées régulièrement il y a plus de 10 ans et qu'il avait été sollicité alors toutes les autorisations légales ou réglementaires nécessaires.

Le **PROMETTANT** déclare et garantit en outre :

- que l'immeuble dont ils dépendent ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux quelconques ;
- qu'il n'a, depuis son acquisition été effectué aucun travaux en contravention avec la législation relative aux permis de construire et la réglementation administrative ;
- que les biens et droits immobiliers objet des présentes ne sont donc pas concernés par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage dont le rédacteur des présentes a donné parfaite connaissance aux parties, ainsi qu'elles le reconnaissent, aucune construction ou rénovation concernant l'ensemble immobilier n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

8.3. Contrats de Maintenance et d'entretien

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a conclu aucun contrat de maintenance ou d'entretien concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes.

8.4. Contrats de travail

Sans objet.

8.5. Déclarations diverses

Le **PROMETTANT** déclare également relativement aux biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente :

- que les constructions ont été régulièrement édifiées depuis plus de 10 ans ;
- qu'il n'a jamais fait effectuer ou effectué lui-même aucun travaux ayant nécessité des autorisations administratives (telles que déclaration de travaux ou permis de construire), ni souscrit de police d'assurance « dommage ouvrage » ;
- que les biens objet des présentes ne sont pas classés parmi les monuments historiques ni inscrits à l'inventaire supplémentaire de ces monuments et qu'aucune procédure d'inscription n'est en cours ;
- que les impôts fonciers grevant lesdits biens, mis en recouvrement à ce jour, ont été acquittés ;
- qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune notification tendant à leur expropriation ;
- qu'ils ne font pas et n'ont jamais fait l'objet d'une réquisition ou d'un préavis de réquisition ;
- qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou injonction de travaux, ni aucune intervention administrative motivée par l'état de péril ;
- qu'il n'existe aucune plainte émanant de tiers concernant les biens objet des présentes pour cause de bruit, de trépidations, d'odeurs ...
- qu'il n'existe aucune mise en demeure, notification, etc... émanant de toutes autorités (DREAL, Mairie, Préfecture ...)
- qu'il n'a conféré aucun contrat d'affichage grevant les biens objet des présentes ni aucun contrat relatif à l'installation ou à l'exploitation d'antennes et de systèmes de radiodiffusion ou de télécommunication à qui que ce soit ou sous quelque forme que ce soit;
- qu'ils ne sont pas soumis au prélèvement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.) ;

En outre le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance personnelle les biens objet des présentes ne dépendent pas en tout ou partie de zones ci-après visées, savoir :

- espace naturel sensible
- réserve naturelle
- zone en cours de classement en réserve naturelle
- zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique ;
- zone soumise à un arrêté de biotope
- réserve de chasse ou de pêche
- parc naturel national ou régional
- zone de forêt de protection
- zone en cours de classement de forêt de protection
- zone faisant l'objet de mesures de protections contre l'incendie
- zone ayant fait l'objet d'une autorisation de défrichement
- zone de bordure d'un cours d'eau
- zone de protection des rives d'un plan d'eau
- périmètre de protection d'un point de captage d'eau
- zone dépendant d'un plan d'épandage

- zone ayant fait l'objet d'une convention pour le passage des randonneurs.

Le **PROMETTANT** déclare enfin que les biens vendus sont libres de tout privilège, hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire et droit réel quelconque et qu'en conséquence il n'existe à ce jour aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens vendus, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, de droit de préférence non purgé, ce cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, ou encore de commandement de saisie.

Pour l'ensemble des prescriptions ci avant rappelées, le **PROMETTANT** s'engage à solliciter tous documents ou toutes pièces usuelles à l'effet de confirmer ses déclarations ou apporter toutes précisions complémentaires utiles au **BENEFICIAIRE**.

ARTICLE 9 : SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le **PROMETTANT** déclare enfin que les biens vendus sont libres de tout privilège, hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire et droit réel quelconque et qu'en conséquence il n'existe à ce jour aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens vendus, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, de droit de préférence non purgé, ce cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, ou encore de commandement de saisie, à l'exception notamment des inscriptions suivantes :

- Inscription de privilège de prêteur de deniers au profit du CREDIT LYONNAIS pour un montant de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR) en principal, dont la date d'extrême effet est le 27 juin 2033.

Le **PROMETTANT** s'oblige par les présentes à rapporter à ses frais la mainlevée de ces inscriptions ainsi que de toutes celles qui se trouveraient révélées préalablement à la réalisation de l'acte authentique de vente dans un délai de six mois à compter de la date de réalisation dudit acte.

ARTICLE 10 : EFFET RELATIF

Il est précisé que **PROMETTANT** est propriétaire des biens et droits immobiliers objets des présentes par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Monsieur et Madame Alain THAUVIN suivant acte reçu par Maître WOLF, Notaire à NOGENT-SUR-MARNE, le 27 juin 2006, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4EME BUREAU, le 7 août 2006, volume 2006P numéro 5857.

ARTICLE 11 : CONDITIONS DE LA VENTE PROMISE

Si elle se réalise, la vente promise aura lieu aux conditions suivantes :

11.1. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance sera effectuée par la prise de possession réelle des biens.

Elle aura lieu le jour de l'acte authentique de vente.

11.2. Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de CINQ CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (528.000,00 EUR).

s'appliquant :

- aux biens immobiliers, à concurrence de CINQ CENT VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS (520.500,00 EUR),

- aux meubles et objets mobiliers à concurrence de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 EUR).

Ce prix sera payable comptant lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Pour être libératoire, son paiement devra transiter par la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte.

En conséquence de la constatation du paiement du prix et de son quittancement à l'acte authentique de vente, le **PROMETTANT** devenu VENDEUR renoncera au bénéfice du privilège de vendeur et à l'action résolutoire lui profitant.

11.3. Conditions générales

La vente, si elle se réalise, sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1. Etat et consistance du bien

- de prendre les biens dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre **LE VENDEUR** pour quelque cause que ce soit, notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie. De même **LE VENDEUR** ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés (le tout sauf ce qui sera dit ci-après aux chapitres « LUTTE CONTRE LE SATURNISME » et « LUTTE CONTRE LES TERMITES »), soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation, et toute différence de contenance en plus ou en moins s'il en existe, excédât elle-même un vingtième devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR**.

2. Servitudes

- de souffrir les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent les biens objet des présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre **LE VENDEUR** et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard il déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir sur ceux-ci aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des servitudes d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, des stipulations aux présentes et de tous titres et de la loi.

- de faire son affaire personnelle des servitudes administratives, et spécialement des servitudes d'urbanisme grevant les biens objet des présentes.

3. Assurances

- de faire son affaire personnelle de manière à ce que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la souscription, de la continuation ou du renouvellement de toutes polices d'assurances, notamment contre l'incendie et autres risques, contractées par le **VENDEUR** ou les précédents propriétaires, concernant sa responsabilité personnelle en tant que propriétaire des biens vendus. Le **VENDEUR** s'oblige quant à lui à communiquer à l'**ACQUEREUR** tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'immeuble vendu et à informer sans délai l'assureur de l'aliénation réalisée par l'effet des présentes.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties, qui le reconnaissent, la teneur de l'article L 121-10 du Code des assurances, lequel dispose : « *En cas (...) d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de (...) l'ACQUEREUR (...). Il est loisible, toutefois, (...) à l'ACQUEREUR de résilier le contrat.* »

4. Abonnements

- de faire son affaire personnelle de tous abonnements relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité.

A cet égard le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** que la distribution de l'électricité des biens vendus est assurée, par la société EDF.

En conséquence le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** est informé qu'il sera subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du **PROMETTANT** devenu **VENDEUR** à l'égard de ladite société, résultant du contrat de distribution et de fourniture d'électricité précité. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que **LE VENDEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

5. Impôts et charges

- d'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels lesdits biens peuvent et pourront être assujettis, le tout sans recours contre **LE VENDEUR**.

Il est convenu :

. que la taxe d'habitation de l'année en cours sera supportée en totalité par l'occupant des lieux au premier janvier,

. et que les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères seront réparties prorata temporis entre **LE VENDEUR** et **L'ACQUEREUR**. **L'ACQUEREUR** s'engage à rembourser à première réquisition du **VENDEUR** la

fraction lui incombant dans ces taxes, tant que les avertissements correspondants ne lui seront pas adressés à son nom propre.

ARTICLE 12 : REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

La levée d'option ne résultera que de la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de défaillance du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra faire constater sa décision d'acquérir et par conséquent la perfection de la vente, en faisant dresser par le Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique un procès verbal aux termes duquel il sera constaté sa volonté d'acquérir le bien sus désigné aux charges et conditions prévues ci-dessus.

Ce procès verbal constatera en outre :

1°/ Le versement en l'Office dudit Notaire du montant :

a) des frais dont le **PROMETTANT** n'entend pas être responsable ;

b) de la somme formant l'apport personnel du **BENEFICIAIRE** pour le paiement du prix stipulé payable comptant, déduction faite du versement qui sera ci-après constaté.

2°/ L'accord du ou des organismes prêteurs pour l'octroi du ou des prêts destinés à régler le surplus du prix de la vente promise ou la partie du prix payable comptant.

Ce procès verbal devra être dressé avant l'expiration de la durée de validité de la présente promesse de vente et être notifié au **PROMETTANT** dans les sept jours de sa régularisation.

ARTICLE 13 : INDEMNITE D'IMMOBILISATION

13.1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

En conséquence de la présente promesse de vente, les parties sont convenues de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de **CINQUANTE-DEUX MILLE HUIT CENTS EUROS (52.800,00 EUR)** sur laquelle indemnité le **BENEFICIAIRE** n'a, à l'instant même, remis au **SEQUESTRE** que la somme de **VINGT-SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (26.400,00 EUR)**, par virement.

13.2. Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

13.3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes:

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

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

En conséquence, la somme ci-dessus versée sur le montant de l'indemnité d'immobilisation serait acquise au PROMETTANT et le BENEFICIAIRE se trouverait obligé de verser au PROMETTANT la somme complémentaire de VINGT-SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (26.400,00 EUR), dans les sept jours ouvrés de l'appel qui lui serait fait par le PROMETTANT.

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition *pro rata temporis* dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

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

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des deniers provenant du prix;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes;
- si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière;
- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis;
- si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour renoncer à l'acquisition et se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard à la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de HUIT jours.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il serait alors déchu du droit d'invoquer ces motifs et la somme resterait alors acquise au **PROMETTANT**.

ARTICLE 14 : SEQUESTRE

14.1. Constitution d'un mandataire commun es-qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme ci-dessus versée est expressément affectée en nantissement par le **PROMETTANT** à la sûreté de sa restitution éventuelle au **BENEFICIAIRE**.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie est versée à l'instant même à Maître Nicolas THIBIERGE, notaire à PARIS, qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun des articles 1956 et suivants du Code civil.

14.2. Mission du séquestre

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

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

14.3. Difficultés entre les parties

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

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS en cas de difficultés.

14.4. Décharge

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

14.5. Acceptation de sa mission par le séquestre

L'encaissement des fonds vaut acceptation de sa mission par le séquestre susnommé dans les termes stipulés aux présentes.

ARTICLE 15 : EVENTUELS DROITS DE PREEMPTION

15.1.Droits de préemption

S'il se révèle que l'immeuble est soumis à de tels droits, le **PROMETTANT** s'engage à effectuer les formalités nécessaires pour que le bénéficiaire du droit de préemption soit mis en mesure de l'exercer.

15.2.Conséquence de l'exercice d'un droit de préemption

Si un tel droit de préemption est exercé à quelque condition que ce soit, les présentes seront caduques et la somme en cause devra être immédiatement restituée au **BENEFICIAIRE**.

Le tiers séquestre est spécialement habilité à effectuer une telle restitution au **BENEFICIAIRE**, dans l'un ou l'autre des cas prévus aux deux alinéas qui précèdent.

ARTICLE 16 : CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

16.1. Soumission de la promesse à la condition suspensive légale

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 312-1 et suivants du Code de la Consommation, il est ici indiqué que le prix de la vente promise sera payé à l'aide d'un ou plusieurs prêts qui ne sont pas encore « obtenus » par le **BENEFICIAIRE**.

En conséquence, la présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive instaurée par l'article 312-16 du Code de la Consommation.

16.2. Conventions relatives à la condition suspensive légale

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu ce qui suit :

a) La condition suspensive légale sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

1°) PRET RELAIS

Montant : CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS (194.000,00 EUR) au maximum auprès de l'organisme choisi par le **BENEFICIAIRE**,

Durée : 24 mois au maximum,

Conditions financières : taux d'intérêts hors assurance d'un maximum de 2,15 %.

2°) PRET LONG TERME

Montant : QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430.000,00 EUR) au maximum auprès du même organisme,

Durée : 25 années au maximum,

Conditions financières : taux d'intérêts hors assurance d'un maximum de 2,65 %.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'il n'existe pas, à sa connaissance, d'obstacle majeur à l'octroi de ces prêts, notamment en considération de ses revenus et de son éventuel endettement actuel.

b) Que ces prêts seront considérés comme « obtenus » quand une ou plusieurs offres couvrant le financement prévu auront été remises au **BENEFICIAIRE**.

c) Mais que « l'obtention » du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive instaurée par l'article L 312-16 susvisé, intervenir au plus tard le 9 novembre 2015.

d) « L'obtention » ou la non « obtention » des prêts demandés devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus fixé au c).

e) Renonciation à la condition suspensive :

La condition suspensive instaurée par l'article L 312-16 susvisé, constitue pour le **BENEFICIAIRE** un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes, ce droit ayant été créé dans son intérêt.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe c) qui précède.

Si passé l'expiration dudit délai, le **BENEFICIAIRE** n'a pas notifié au **PROMETTANT** « l'obtention », la non « obtention » des prêts ou sa volonté de renoncer à la condition suspensive d'obtention du(des) prêts, le **PROMETTANT** pourra le mettre en demeure de justifier de « l'obtention », de la non « obtention » des prêts ou de sa volonté de renoncer à la condition suspensive d'obtention du(des) prêts.

Dans le cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le **PROMETTANT**, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité des présentes. Par suite, le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura le cas échéant versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au **PROMETTANT** en application des dispositions de l'article 1178 du Code civil.

f) Obligations du **BENEFICIAIRE** :

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige :

A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans les meilleurs délais et à en justifier à première demande du **PROMETTANT**.

A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.

A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès - incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour les éventuels cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

g) Défaut de réalisation de la condition suspensive :

En cas de non-obtention du ou des prêts, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

Le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer la somme par lui versée comme indiqué sous l'article « INDEMNITE D'INDISPONIBILITE ».

Pour pouvoir prétendre à cette restitution, le **BENEFICIAIRE** devra produire au tiers séquestre la réponse, par simple lettre de chacun des organismes sollicités par lui, l'informant du refus de l'un de ces prêt(s). Le tiers séquestre sera alors habilité à lui reverser la somme en cause.

ARTICLE 17 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

17.1. Obligations du Promettant durant la promesse de vente

- Engagement de ne pas aliéner ni obérer les Biens

Pendant toute la durée de validité de la présente promesse de vente, le **PROMETTANT** s'interdit d'aliéner les BIENS VENDUS ou de conférer aucun droit réel, aucun droit de jouissance ni aucune charge quelconque sur ceux-ci.

- Obligation de garde du Promettant

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, les **BIENS**, 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 :

1°) Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans les **BIENS** 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 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 ;
- 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 avant la prise de jouissance des **BIENS** vendus, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

2°) Entretien, réparation

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

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer les **BIENS** dans leur état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements des **BIENS** vendus : 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 les **BIENS** vendus et leurs abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

17.2. Sinistre pendant la durée de validité des présentes

En cas de sinistre de nature soit à rendre les **BIENS** inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b- soit de maintenir l'acquisition des **BIENS** alors sinistrés 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.

17.3. Solidarité des ayants-droit du promettant

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de leur disparition s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, leurs ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus dans les termes des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

17.4. - Absence de solidarité des ayants-droit du bénéficiaire

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, la présente promesse deviendra caduque de plein droit, ses ayants-droit n'étant plus tenus à la réalisation des présentes, et la somme versée par le **BENEFICIAIRE** en vertu de la présente sera restituée à ses ayants-droit, le tiers séquestre étant spécialement habilité à cette fin.

En cas de pluralité de bénéficiaires cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires, et dans les mêmes conditions.

ARTICLE 18 : DISPOSITIONS FINALES

18.1. Régime fiscal

La vente, si elle se réalise sera soumise :

A la taxe de publicité foncière au taux de droit commun, conformément à l'article 1594 D du Code Général des Impôts.

En outre, le **PROMETTANT** reconnaît ici que le Notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions résultant des articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts relatant l'imposition des plus values dégagées à l'occasion de ventes immobilières ou assimilées.

Information

Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, il est précisé que le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Lors de la signature de la vente, le notaire remettra au **PROMETTANT** copie de la déclaration 2048 IMM qui sera déposée lors de la publication de la vente au service de la publicité foncière.

Le **PROMETTANT** reconnaît que le notaire soussigné :

- l'a informé que cette obligation déclarative vise à permettre l'inclusion effective des plus-values immobilières dans le revenu fiscal de référence servant de base au calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, que cette déclaration doit être effectuée même s'il n'est pas soumis au paiement de cette contribution.

- l'a informé que tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros, ces montants étant réduits respectivement à 75 € et 750 € lorsqu'aucune infraction aux dispositions du 1 de de l'article 170 du Code général des impôts n'a été commise au cours des trois années précédentes.

18.2. Publicité foncière

Les présentes seront publiées au Bureau des Hypothèques compétent.

Toutefois, le **BENEFICIAIRE**, bien qu'averti de l'intérêt de cette publication, requiert le Notaire associé soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part, résultant d'une lettre recommandée adressée à l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette publication.

18.3. Frais

Les frais et émoluments de la présente promesse et ceux entraînés par la constitution du dossier nécessaire à l'élaboration de la vente (tels que le certificat d'urbanisme et autres certificats administratifs, ainsi que l'état hypothécaire) seront supportés par le **BENEFICIAIRE**. Toutefois, ils seraient à la charge du **PROMETTANT** en cas de non-réalisation de la vente de son fait.

Si l'une des parties avait initialement acquitté des frais qui en définitive viendraient à ne pas lui incomber, l'autre devrait les lui rembourser.

18.4. Négociation

En complément du prix sus-indiqué, le **BENEFICIAIRE** supportera la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) toutes taxes comprises, d'honoraires de négociation dus à l'Agence "I@D FRANCE", dont le siège est sis à LIEUSAIN (77127), 1 allée de la Ferme de Varâtre, Immeuble Carré Haussmann III.

18.5. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

18.6. Loi « Informatique et Libertés »

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, l'Office Notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la Conservation des Hypothèques aux fins de publicité foncière, comptables et fiscales. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'Office Notarial (SCP THIBIERGE et Associés, sis 9 rue d'Astorg à PARIS 8^{ème} arrondissement, téléphone : 01.40.17.86.00, fax : 01.42.66.54.29, courriel : thibierge.associes@paris.notaires.fr ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'Office : cpd-adsn@notaires.fr). Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf

opposition de leur part auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

18.7. Affirmation de sincérité

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

En outre, le notaire associé soussigné affirme qu'à sa connaissance personnelle le présent acte n'est ni contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation de prix.

18.8 – Déclarations par le promettant

LE PROMETTANT déclare :

- qu'il réside en France,
- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible de restreindre sa capacité juridique,
- qu'il n'est soumis à aucune procédure collective, étant précisé qu'une procédure collective désigne le fait pour toute personne :
 - (a) d'admettre par écrit de ne pas être en mesure d'assurer le règlement de l'ensemble ou une partie substantielle de ses dettes lorsqu'elles deviennent exigibles ;
 - (b) d'être en état de cessation des paiements au sens de l'article L 631-1 du Code de commerce;
 - (c) de faire l'objet, à son initiative ou à celle d'un tiers ;
 - i) d'une liquidation amiable ou d'une dissolution ;
 - ii) d'une demande de désignation ou d'une désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L 611-3 du Code de commerce ou d'un conciliateur, au sens de l'article L.611-4 du Code de commerce
 - iii) d'une procédure ou d'un jugement en responsabilité pour insuffisance d'actif au sens des articles L.651-1 et suivants du Code de commerce,
 - iv) d'une procédure ou d'un jugement homologuant un accord amiable selon les articles L.611-9 et suivants du Code de commerce ou de sauvegarde ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale ou partielle, ou d'une procédure d'insolvabilité au sens du règlement européen du 29 mai 2000
 - v) d'une procédure d'alerte au sens de l'article L 612-3 alinéa 2 du Code de commerce (défaut de réponse satisfaisante de la personne morale concernée) ;

- (d) de céder à titre de paiement une partie substantielle de son actif immobilisé à ses créanciers ; ou
- (e) de prendre une mesure ou faire l'objet d'une procédure ou d'un jugement ayant des effets similaires à ceux produits par une mesure, procédure ou jugement visée aux (a), (b), (c), (d) ci-dessus ;

ou tout autre procédure du même type ou ayant le même objet prévue par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises ou relative au surendettement des particuliers prévu par le Code de la consommation.

18.9 - Déclarations par le bénéficiaire

Le BENEFCIAIRE déclare :

- qu'il réside en France,
 - qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible de restreindre sa capacité juridique,
 - qu'il n'est soumis à aucune procédure collective, étant précisé qu'une procédure collective désigne le fait pour toute personne :
- (f) d'admettre par écrit de ne pas être en mesure d'assurer le règlement de l'ensemble ou une partie substantielle de ses dettes lorsqu'elles deviennent exigibles ;
 - (g) d'être en état de cessation des paiements au sens de l'article L 631-1 du Code de commerce;
 - (h) de faire l'objet, à son initiative ou à celle d'un tiers ;
 - i) d'une liquidation amiable ou d'une dissolution ;
 - ii) d'une demande de désignation ou d'une désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L 611-3 du Code de commerce ou d'un conciliateur, au sens de l'article L.611-4 du Code de commerce
 - iii) d'une procédure ou d'un jugement en responsabilité pour insuffisance d'actif au sens des articles L.651-1 et suivants du Code de commerce,
 - iv) d'une procédure ou d'un jugement homologuant un accord amiable selon les articles L.611-9 et suivants du Code de commerce ou de sauvegarde ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale ou partielle, ou d'une procédure d'insolvabilité au sens du règlement européen du 29 mai 2000
 - v) d'une procédure d'alerte au sens de l'article L 612-3 alinéa 2 du Code de commerce (défaut de réponse satisfaisante de la personne morale concernée) ;
 - (i) de céder à titre de paiement une partie substantielle de son actif immobilisé à ses créanciers ; ou

- (j) de prendre une mesure ou faire l'objet d'une procédure ou d'un jugement ayant des effets similaires à ceux produits par une mesure, procédure ou jugement visée aux (a), (b), (c), (d) ci-dessus ;

ou tout autre procédure du même type ou ayant le même objet prévue par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises ou relative au surendettement des particuliers prévu par le Code de la consommation.

DONT ACTE

Etabli sur trente six pages

Madame Nathanaëlle AYEVA-DERMAN,
clerc assermenté, habilité à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte, les jour et an sus dits.

Et Maître Jean-Christophe CHAPUT, notaire soussigné susnommé a également signé le même jour.

Suivent les signatures.