

100022902  
BV/50/

L'AN DEUX MILLE ONZE ,  
Le TRENTE NOVEMBRE  
A PARIS en son Etude

Maître Bruno VINCENT, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Bruno VINCENT, Jean PLUVINAGE, Jean-Christophe BESSE, Cécile MEUNIER et Séverine PICARD, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS 7<sup>ème</sup>, 183, Boulevard Saint Germain ,

Avec la participation de Maître Franck MALAUZAT Notaire à BORDEAUX (Gironde), 23 avenue du Jeu de Paume, assistant le bénéficiaire.

Non présent

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

PROMETTANTS

1°) Madame Marthe Antoinette Marie RONDELET, sans profession, demeurant à PARIS 7<sup>ÈME</sup> 11, avenue de Ségur,  
Née à LYON, le 29 novembre 1918,  
Veuve de Monsieur Marie André Michel LACOIN et non remariée.  
De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Représentée par Monsieur Jean-Noël LACOIN, domicilié à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 2 rue Rembrandt en vertu de la procuration qu'elle lui a donnée suivant acte sous seing privé en date à PARIS, du 30 novembre 2011, dont l'original est demeuré ci-annexé.

Venderesse à concurrence de la totalité en usufruit

2°) Monsieur Pierre Marie André LACOIN, Etudiant, demeurant à PARIS 8<sup>ÈME</sup> 2, rue Rembrandt,  
Né à PARIS 14<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75014) le 1er novembre 1988,  
Célibataire.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Représenté par Monsieur Jean-Noël LACOIN, domicilié à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 2 rue Rembrandt en vertu de la procuration qu'il lui a donnée suivant acte sous seing privé en date à PARIS, du 30 novembre 2011, dont l'original est demeuré ci-annexé.

Vendeur à concurrence du tiers indivis en nue propriété

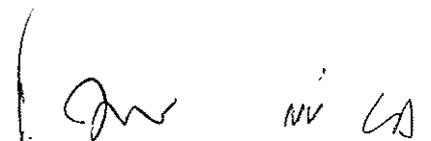
3°) Monsieur Thomas Marie Robert LACOIN, Etudiant, demeurant à PARIS 8<sup>ÈME</sup> 2, rue Rembrandt,  
Né à PARIS 14<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75014) le 29 octobre 1989,  
Célibataire.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Représenté par Monsieur Jean-Noël LACOIN, domicilié à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 2 rue Rembrandt en vertu de la procuration qu'il lui a donnée suivant acte sous seing privé en date à PARIS, du 30 novembre 2011, dont l'original est demeuré ci-annexé.

Vendeur à concurrence du tiers indivis en nue propriété



4°) Monsieur Victor Jean Marie **LACOIN**, Etudiant, demeurant à PARIS 8ÈME  
2, rue Rembrandt,  
Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 18 avril 1992,  
Célibataire.  
De nationalité Française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Représenté par Monsieur Jean-Noël LACOIN, domicilié à PARIS (8ème  
arrondissement), 2 rue Rembrandt en vertu de la procuration qu'il lui a donnée suivant  
acte sous seing privé en date à PARIS, du 30 novembre 2011, dont l'original est  
demeuré ci-annexé.

Vendeur à concurrence du tiers indivis en nue propriété

### BENEFICIAIRES

1°) Monsieur Nils Sébastien Georges **VEAUX**, directeur d'étude associé,  
demeurant à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) 10 rue de Lancry,  
Né à TALENCE (33400) le 19 avril 1970,  
Célibataire.  
De nationalité Française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Mademoiselle Lise **DAVID**, journaliste, demeurant à PARIS 10ÈME  
ARRONDISSEMENT (75010) 10 rue de Lancry,  
Née à CHOLET (49300) le 7 avril 1972,  
Célibataire.  
De nationalité Française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**BENEFICIAIRES** soumis à un pacte civil de solidarité conclu entre eux  
suivant contrat sous seing privé en date à PARIS du 23 novembre 2011, enregistré au  
greffe du Tribunal d'Instance de PARIS (10<sup>ème</sup> arrondissement), ainsi déclaré, mais  
réalisant l'acquisition pour le **COMPTE DE LEUR INDIVISION**, selon les quotités ci-  
après indiquées.

**BENEFICIAIRES** à concurrence moitié indivise chacun en pleine propriété.

**LESQUELS**, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

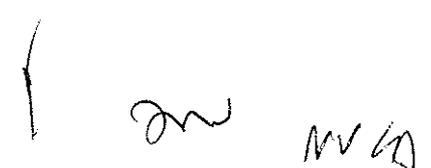
### EXPOSE

### FACULTE DE RETRACTATION

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

A cet effet, une copie du présent acte lui sera notifiée par lettre recommandée  
avec accusé de réception. Dans un délai de sept 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 l'Office Notarial  
183, boulevard Saint Germain à PARIS aux fins de recevoir la notification de  
l'exercice éventuel de cette faculté.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a vertical line, a cursive signature, and the initials 'MV 10'.

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

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

*« 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 sept 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. »*

**CECI EXPOSE, les parties sont convenues de ce qui suit :**

## **PROMESSE DE VENTE**

### **OBJET DU CONTRAT** **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

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

Le **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 suivant qu'il lui conviendra.

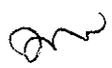
### **TERMINOLOGIE**

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

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

### **DESIGNATION**

A SAINT-CAST-LE-GUILDO (CÔTES-D'ARMOR) 22380 17 Rue du Moulin  
Bily,

  
NV 13

Une maison à usage d'habitation construite en pierres et couverte en ardoises, aspectée au sud et composée d'un rez-de-chaussée de plain-pied divisé en une cuisine, séjour et wc, trois chambres et un cabinet de toilette à l'étage, grenier au dessus. Garage attenant au pignon est,

Cour devant et jardin derrière au fond duquel existent de petites remises.

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AD	1	17, rue du Moulin Bily	00 ha 06 a 94 ca

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

#### ABSENCE DE MEUBLES

Avec le présent **BIEN** ne sont pas vendus de **MEUBLES** tels que éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

#### ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS DONNES

La nue-propiété des biens immobiliers présentement donnés dépend de la communauté universelle existant entre Monsieur et Madame Jean-Noël LACOIN, donateurs aux présentes, par suite des faits et actes suivants :

- ORIGINAIREMENT, ladite maison dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame Michel LACOIN, ci-après plus amplement nommés, pour l'avoir acquise, de :

1°/ Madame Angèle Marie Gabrielle FROMONT, Ménagère, épouse de Monsieur René GAUDIOT, avec lequel elle demeure à SAINT-CAST-LE-GUILDON (Côtes-du-Nord), route de la Fresnaye en Saint Cast, villa « Reine des Prés »,

Née à SAINT-CAST, le 16 Janvier 1909,

2°/ Madame Joséphine Gabrielle Marie Angèle FROMONT, Ménagère, épouse de Monsieur Emile L'ALOUR, avec lequel elle demeure à DINARD (Ille-et-Vilaine) Hôtel « Le Royal »,

Née à SAINT-CAST, le 12 Juillet 1914,

3°/ Madame Madeleine Joséphine FROMONT, sans profession, épouse de Monsieur Robert Pierre DUROS, avec lequel elle demeure à SAINT-SERVAN-sur-MER, 17, rue du Naye,

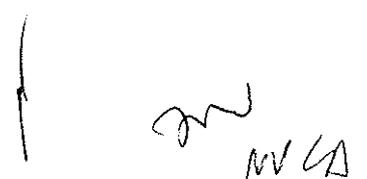
Née à SAINT-CAST, le 8 Janvier 1916,

4°/ Monsieur Ange Marie FROMONT, sans profession, célibataire, demeurant à SAINT-SERVAN-sur-MER, 17, rue du Naye,

Né à SAINT SERVAN-sur-MER, le 29 Janvier 1924,

5°/ Et Madame Antoinette Madeleine Joséphine Jeanne FROMONT, sans profession, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Joseph Marie Auguste LE LEUCH, demeurant à SAINT-SERVAN-sur-MER, 17, rue du Naye,

Née à SAINT-SERVAN-sur-MER, le 8 Juillet 1927,

 A vertical line and a handwritten signature, possibly 'M. L.', with initials 'ML' below it.

Suivant acte reçu par Maître TROTEL, Notaire à FREHEL (Côtes-du-Nord), le 15 Octobre 1977.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT MILLE FRANCS (200.000 Francs) payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de DINAN, le 21 Novembre 1977, volume 3411, numéro 12.

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, le 28 Novembre 1977, du chef des vendeurs, s'est révélé entièrement négatif.

## II.- DECES de Monsieur Michel LACOIN :

Monsieur Marie André Michel LACOIN, en son vivant Retraité, demeurant à PARIS 7<sup>ème</sup>, 11, avenue de Ségur, époux de Madame Marthe Antoinette Marie RONDELET,

Né à TARNOS (Landes), le 12 Novembre 1914,

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Marcel BONSERGENT, Notaire à PARIS, le 18 Mars 1947, préalablement à son union célébrée à la Mairie de PARIS 7<sup>ème</sup>, le 22 Mars 1947 – Ledit régime matrimonial non modifié depuis,

Est décédé à PARIS 7<sup>ème</sup>, le 7 Août 1998,

Laissant pour recueillir sa succession :

1ent : Son conjoint survivant :

Madame Marthe Antoinette Marie RONDELET, sans profession, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Marie André Michel LACOIN, demeurant à PARIS 7<sup>ème</sup>, 11, avenue de Ségur,

Née à LYON (Rhône) le 29 Novembre 1918,

- Comme commune en biens ainsi qu'il est dit ci-dessus,
- Légataire universelle aux termes du testament de Monsieur Marie LACOIN, fait en la forme olographe, en date à PARIS du 14 Avril 1969, déposé au rang des minutes de Maître Antoine EGASSE, Notaire à PARIS, le 8 Octobre 1998,
- Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son défunt mari, en vertu des dispositions de l'article 767 du Code Civil, lequel usufruit se confond avec l'avantage plus étendu résultant du testament précité.

2ent : Et pour seul et unique héritier, sauf les droits du conjoint survivant :

Monsieur Jean-Noël LACOIN, susnommé, comparant aux présentes,

\* Son fils unique, issu de son union avec Madame Marthe RONDELET, son épouse survivante susnommée,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Antoine EGASSE, Notaire susnommé, le 9 Octobre 1988.

Suivant acte reçu par Maître Antoine EGASSE, le 16 Décembre 1998, Madame veuve LACOIN, née RONDELET, a déclaré, ainsi qu'il lui était permis aux termes du testament ci-dessus visé, opter pour l'usufruit de l'ensemble des biens dépendant de la succession de son défunt mari.

*Handwritten signature and initials:*  
 [Signature]  
 NV CA

Une attestation de propriété constatant le transfert de propriété a été dressée par Maître Antoine EGASSE, Notaire susnommé, le 12 Février 1999, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de DINAN, le 31 Mars 1999, volume 1999P, numéro 1491.

L'état hypothécaire délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, le 8 Juin 1999, certifié à la date du 31 Mars 1999, s'est révélé négatif, à l'exception de la publication d'une servitude créée suivant arrêté préfectoral du 28 Juillet 1987, publié le 26 Juillet 1993, volume 1993P, numéro 3273.

### III.- DONATION par Madame veuve LACOIN, née RONDELET :

Suivant acte reçu par Maître EGASSE, Notaire associé à PARIS, le 24 Juin 1999, Madame veuve LACOIN, née RONDELET, susnommée, a fait donation entre vifs, en avancement d'hoirie, à :

Monsieur Jean-Noël LACOIN, également susnommé, comparant aux présentes,

Son fils qui a expressément accepté aux termes dudit acte,

\* De la moitié en nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au jour du décès de la donatrice, des biens objet des présentes et d'autres biens étrangers aux présentes.

Ladite donation a eu lieu sous la réserve de l'usufruit des biens la vie durant de la donatrice, d'une part, et sous la réserve du droit de retour conventionnel et de l'interdiction d'aliéner lesdits biens, également au profit de la donatrice, d'autre part.

En outre, audit acte la donatrice a stipulé expressément, comme condition de ladite donation, que le bien donné ne ferait pas partie de la communauté qui existe entre le donataire et son conjoint. En conséquence, le bien donné serait propre au donataire.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de DINAN en ce qui concerne les biens immobiliers sis à SAINT-CAST-LE-GUILDON, le 9 Septembre 1999, volume 1999P, numéro 3963,

### IV.- MODIFICATIF A L'ACTE de DONATION :

Suivant acte reçu par Maître Bruno VINCENT, Notaire associé à PARIS, le 27 janvier 2006, Madame veuve LACOIN, née RONDELET, susnommée, a déclaré annuler purement et simplement la clause d'exclusion de communauté stipulée dans l'acte de donation reçue par Maître EGASSE, Notaire associé à PARIS, le 24 Juin 1999 ci-dessus énoncée, ce qui a été accepté par Monsieur Jean-Noël LACOIN, aux termes dudit acte.

Une expédition dudit acte a été publiée, en ce qui concerne les biens objet des présentes, au bureau des Hypothèques de DINAN, le 16 Novembre 2006, volume 2006P, numéro 5997.

### V.- CHANGEMENT DE REGIME MATRIMONIAL

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno VINCENT, Notaire associé à PARIS, le 17 Novembre 2005, Monsieur et Madame Jean-Noël LACOIN ont déclaré vouloir changer de régime matrimonial et adopter le régime de la communauté universelle. Ce changement de régime matrimonial a été homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 2 Juin 2006.

Handwritten signature and initials, possibly 'JNL' and 'Mme'.

Aux termes dudit acte, il a été notamment stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"A) BIENS COMMUNS - : La communauté comprendra tous les biens, meubles et immeubles que les époux posséderont au jour du jugement d'homologation du changement de régime matrimonial, ou qu'ils acquerront par la suite ensemble ou séparément, ou qui leur adviendront à quelque titre que ce soit, notamment par suite de donation, succession, legs ou autrement, y compris les biens que l'article 1404 du Code Civil déclare propres par leur nature, sans exception, ni réserve.

« B)- BIENS EXCLUS - : Seront seuls exclus de la communauté et resteront propres à chaque époux, sauf récompenses s'il y a lieu :

« - les biens donnés ou légués sous la condition expresse qu'ils n'entrent pas dans la communauté. »

Il a été déposé au rang des minutes de Maître Bruno VINCENT, Notaire susnommé, le 4 Août 2006:

- La copie exécutoire du jugement d'homologation sus-énoncé, en date du 2 Juin 2006,

- Un extrait du Journal d'annonces légales « LES AFFICHES PARISIENNES et DEPARTEMENTALES» en date des 18 et 19 Juillet 2006, contenant l'insertion prévue par les articles 1294 et 1303 du Code de Procédure Civile,

- Et une copie de l'extrait d'acte de mariage de Monsieur et Madame Jean-Noël LACOIN, portant mention dudit changement de régime matrimonial.

Une attestation de propriété constatant le transfert de propriété a été dressée par Maître Bruno VINCENT, Notaire associé à PARIS, le 28 novembre 2011, dont une expédition sera publiée préalablement à l'acte authentique de vente des biens et droits immobiliers objet des présentes, au bureau des Hypothèques de DINAN (Côtes d'Armor).

### III.- DONATION PARTAGE par Monsieur et Madame Jean-Noël LACOIN :

Suivant acte reçu par Maître VINCENT, Notaire associé à PARIS, les 28 et 29 novembre 2011, Monsieur et Madame Jean-Noël LACOIN, susnommés, ont donné à titre de partage anticipé la nue propriété des biens immobiliers objet des présentes, pour y réunir l'usufruit au jour du décès de Madame veuve LACOIN, née RONDELET, à :

Messieurs Thomas LACOIN, Pierre LACOIN et Victor LACOIN, tous trois susnommés, promettants aux présentes,

Leurs trois fils qui ont expressément accepté aux termes dudit acte, à concurrence du tiers indivis chacun

Ladite donation a eu lieu sous la réserve de l'usufruit des biens la vie durant de Madame veuve LACOIN, née RONDELET.

Une expédition dudit acte sera publiée au bureau des Hypothèques de DINAN préalablement à l'acte authentique de vente des biens et droits immobiliers objet des présentes.

### AFFECTATION

Le BIEN est actuellement affecté à usage d'habitation.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend l'affecter à un usage d'habitation.

 A large handwritten signature on the left and the initials 'MN LA' on the right.

### DELAI - REALISATION - CARENCE

#### - DELAI :

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 25 janvier 2012, à seize heures.

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, sans que cette prorogation puisse excéder le 30 janvier 2012.

Il est ici précisé que cette date de réalisation fixée au 30 janvier 2012 est une condition essentielle et déterminante du consentement du vendeur.

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 de la promesse ci-dessus fixée.

#### - REALISATION :

La réalisation de la promesse aura lieu :

1) - soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par chèque de banque, dans le délai ci-dessus ;

2) - soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** dans le même délai accompagnée du versement du prix et des frais par chèque de banque ou virement entre les mains du notaire, puis de la signature de l'acte de vente au plus tard dans les cinq jours ouvrés suivant celle-ci.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur le fait qu'en cas de paiement par chèque de banque, il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le chèque et justifiant de l'origine des fonds.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître MALAUZAT, notaire à BORDEAUX avec la participation de Bruno VINCENT notaire à PARIS

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 et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

#### - CARENCE :

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIENS**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

### CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

A vertical line is drawn on the right side of the page. At the bottom right, there are handwritten initials 'MV' and 'CA'.

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ;

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

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

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **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.

3°) En tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ». En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

### PRIX

### CONDITIONS FINANCIERES

### PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000,00 EUR), qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par l'agence GUY HOQUET SAINT CAST titulaire d'un mandat donné par le bénéficiaire sous le numéro 5015 en date du 30 novembre 2011 .

En conséquence, le bénéficiaire qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération de SEIZE MILLE EUROS (16.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est en sus du prix indiqué ci-dessus.

 NV CA

## COUT DE L'OPERATION

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

Prix	320000,00 EUR
Frais de la vente	21800,00 EUR
Frais de négociation	16000,00 EUR
Ensemble TROIS CENT CINQUANTE SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (357.800,00 EUR)	357800,00 EUR

## INDEMNITE D'IMMOBILISATION

### 1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

En conséquence de la présente promesse de vente, les parties fixent le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de TRENTE DEUX MILLE EUROS (32.000,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** a, à l'instant même, remis au Notaire associé participant la somme de SEPT MILLE EUROS (7.000,00 EUR) à titre de partie de l'indemnité d'immobilisation.

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où l'encaissement de ce chèque s'avérerait impossible, pour cause de défaut ou d'insuffisance de provision, ou en cas d'opposition au paiement de ce chèque, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, et le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR), le **BENEFICIAIRE** s'oblige à le verser au **PROMETTANT** au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réitération des présentes par acte authentique, pour le cas où le **BENEFICIAIRE**, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

### 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.

### 3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

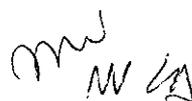
Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

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;

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 prorata 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 aux présentes 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 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 dans les sept (7) jours de 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 sept (7) jours.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

## SEQUESTRE

### **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 Monsieur Dexter MOALI, caissier de l'étude, domicilié 183 Boulevard Saint Germain, 75007 PARIS, qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

### **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 parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

### **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.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

#### 4. Décharge

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

#### 5. Acceptation de sa mission par le séquestre

L'acceptation de sa mission par le séquestre ci-dessus désigné résulte soit de la signature par celui-ci des présentes, soit par l'encaissement de l'indemnité d'immobilisation.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

#### - Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :

##### - Droit de préemption :

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

#### - Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer :

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, sauf en ce qui concerne la condition suspensive légale d'obtention de prêt dans la mesure où elle est stipulée ci-après.

##### - Origine de propriété :

Qu'il soit établie une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

##### - Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

##### - Situation hypothécaire :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le

Handwritten signature and initials, possibly 'NV' and a checkmark.

**PROMETTANT** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

- Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt(s) :

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

- Organisme prêteur : tout établissement bancaire.
- Montant maximum de la somme empruntée : TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 EUR).
- Durée de remboursement : 20 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximum : 4,00 % l'an (hors assurances).
- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur les **BIENS** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérant de la société qui se rendrait acquéreur).

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêt dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le 11 janvier 2011. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet 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 de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code civil lequel dispose que :

*« La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »*

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts ou de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

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 sus-relatées.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours suivant mise en demeure ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts 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 312-17 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes :

#### - Garantie d'éviction

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur le **BIEN** objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur ledit **BIEN** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

#### - Etat du bien

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits et actions du **PROMETTANT** relativement au **BIEN**, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- que le **BIEN** n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement du **BIEN**, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a construit ou fait construire en tout ou partie le **BIEN** objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

#### - Contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier

Le **PROMETTANT** ne confère au **BENEFICIAIRE** aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

#### - Servitudes

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autre que celles éventuellement rapportées aux présentes.


  
 NV

**- Situation hypothécaire**

Le **PROMETTANT** règlera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

**- Contrat de fournitures, de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation**

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation du **BIEN** souscrits par le **PROMETTANT**. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **PROMETTANT** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie. Il est précisé que la fourniture d'énergie est actuellement assurée par EDF. Le **PROMETTANT** s'interdit de changer de fournisseur d'énergie.

**- Impôts et charges**

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

**- Assurance-incendie**

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **PROMETTANT**.

**- Frais**

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

**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	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	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Amiante	Immeuble (permis de	Parois verticales	Illimitée

↓  
*Handwritten signature and initials*

	construire antérieur au 1 <sup>er</sup> Juillet 1997)	intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société IMPACT, 21 rue de Vincennes, 35700 RENNES diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes 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.

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

##### - Assurance dommages-ouvrages

Le **PROMETTANT** déclare :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans ;
- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans ou depuis son acquisition si elle est plus récente.

*Article 1792 : Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

##### - Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Le **BENEFICIAIRE**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire 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.

|      on NV CA

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.

#### **- Amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par la société IMPACT, 21 rue de Vincennes, 35700 RENNES, le 14 septembre 2011, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes : « *Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (au sens de l'annexe 13\_9 du code de Santé Publique).*

*Certains matériaux ont été déclarés amiantés sur connaissance de l'opérateur »*

#### **- Saturnisme**

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949 et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb a été établi par la société IMPACT, 21 rue de Vincennes, 35700 RENNES, le 14 septembre 2011. Ce constat demeuré ci-joint et annexé après mention, n'a pas révélé de risque d'exposition au plomb.

Les conclusions de ce constat sont les suivantes : « *Le constat des risques d'exposition au plomb n'a pas révélé la présence de revêtements contenant du plomb »*

#### **- Etat parasitaire**

Le **BIEN** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Un contrôle sur l'état de recherche de la présence de termites dans le **BIEN** a été effectué par la société IMPACT, 21 rue de Vincennes, 35700 RENNES, le 14 septembre 2011, dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions ont été les suivantes : « *Absence d'infestation de termites. Anciennes traces de petites vrillettes dans le grenier et la chambre 2 ».*

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

En matière de contrôle de l'état parasite, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

**- Installation de gaz**

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 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 de trois ans avant la date de l'acte.

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans.

Ce diagnostic révèle que « l'installation comporte une anomalie de type A2 qui devra être réparée dans les meilleurs délais.

L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement (2 anomalies).

Un diagnostic de cette installation établi par la société IMPACT, 21 rue de Vincennes, 35700 RENNES, le 14 septembre 2011, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par la société IMPACT, 21 rue de Vincennes, 35700 RENNES, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 14 septembre 2011, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce diagnostic révèle que *l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.*

*Ces anomalies concernent*

- *la prise de terre et l'installation de mise à la terre*
- *La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs sur chaque circuit*
- *les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.*
- *des matériels électriques vétustes*
- *l'ensemble de l'installation n'est pas protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité < ou égale à 30 mA.*
- *l'ensemble des socles de prises de courant n'est pas de type à obturateur*

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

### - Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans le **BIEN** n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- que le **BIEN** n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du **BIEN** ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **PROMETTANT** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

### PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société IMPACT, 21 rue de Vincennes, 35700 RENNES, le 14 septembre 2011, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : La consommation énergétique est classée « E », 263 kWh ep/m<sup>2</sup>. an et les émissions de gaz à effet de serre « F », 61 kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des 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, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

### - DECLARATIONS RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour la commune de SAINT CAST LE GUILDO, le 30 janvier 2006 sous le numéro 2006-11-7, mis à jour le 12 avril 2011.

Etat des risques (article L.125-5 I du Code de l'environnement) :

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de SAINT CAST LE GUILDO d'un plan de prévention des risques

Le **PROMETTANT** déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que les **BIENS** sont situés en dehors de zones concernés par le plan de prévention des risques.



Le **PROMETTANT** déclare également que les **BIENS** sont situés dans une commune de sismicité 2 : faible

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement est demeuré ci-annexé avec ses annexes.

Déclaration relatives aux sinistres (article L.125-5 IV du Code de l'environnement) :

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement), le **PROMETTANT** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les **BIENS** n'ont pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces dispositions

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement, le **BIEN** objet des présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

En ce qui concerne Madame Marthe LACOIN

Le **BIEN** vendu étant entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** depuis plus de quinze ans, celui-ci bénéficie actuellement de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC du Code général des impôts.

Etant précisé que le **PROMETTANT** déclare avoir été informé que pour les ventes signées à compter du 1<sup>er</sup> Février 2012, l'exonération pour durée de détention passe de quinze à trente ans, ainsi que des conséquences fiscales y attachées.

En ce qui concerne Monsieur Pierre LACOIN

Le **BIEN** est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** et lui appartient à concurrence du tiers indivis en nue propriété pour l'avoir reçu de ses père et mère, Monsieur et Madame Jean-Noël LACOIN, suivant acte contenant donation à titre de partage anticipé reçu par Maître Bruno VINCENT, notaire à PARIS le 28 novembre 2011.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

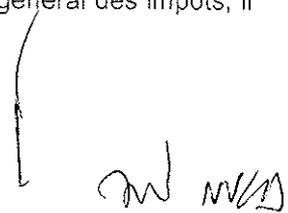
Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

En ce qui concerne Monsieur Thomas LACOIN

Le **BIEN** est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** et lui appartient à concurrence du tiers indivis en nue propriété pour l'avoir reçu de ses père et mère, Monsieur et Madame Jean-Noël LACOIN, suivant acte contenant donation à titre de partage anticipé reçu par Maître Bruno VINCENT, notaire à PARIS le 28 novembre 2011.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.



**En ce qui concerne Monsieur Victor LACOIN**

Le **BIEN** est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** et lui appartient à concurrence du tiers indivis en nue propriété pour l'avoir reçu de ses père et mère, Monsieur et Madame Jean-Noël LACOIN, suivant acte contenant donation à titre de partage anticipé reçu par Maître Bruno VINCENT, notaire à PARIS le 28 novembre 2011.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

**AVANTAGES FISCAUX SPECIAUX**

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

**FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **BENEFICIAIRE** originaire, seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** reconnaît expressément que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Dans le cas contraire, la substitution ne pourra avoir lieu qu'au profit d'un bénéficiaire ne pouvant se prévaloir des dispositions dudit article L 271-1 (donc, si le **BIEN** est à usage d'habitation, qu'au profit d'un professionnel de l'immobilier).

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN** objet des présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

Handwritten signature and initials, possibly 'M LACOIN'.

## 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 :

#### 1°) **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 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 juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, 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 le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffage, 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.

### SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa 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 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.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

### 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.

### RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT 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 si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants-droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

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

### 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.

### ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

Le **BENEFICIAIRE** dispense expressément le notaire soussigné de faire publier les présentes à la conservation des hypothèques compétente, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

### POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clercs de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes 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 bureau des hypothèques, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

Handwritten signature and initials, possibly 'NV' or similar, located at the bottom right of the page.

### 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 de Grande Instance de la situation du **BIEN**.

### COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

### DECLARATIONS DES PARTIES

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

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.

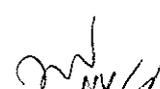
Dans le cadre des articles 1134 troisième alinéa et 1625 du Code civil, le **PROMETTANT** déclare qu'il a, dès avant ce jour, divulgué au **BENEFICIAIRE** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les présentes. Au cas où il se révélerait que le **PROMETTANT** a volontairement dissimulé des informations, il serait tenu d'indemniser le **BENEFICIAIRE**, devenu alors propriétaire, de la totalité du préjudice qu'il pourrait subir y compris de toute perte de valeur du **BIEN**.

En outre, le **PROMETTANT** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **BENEFICIAIRE**, fondée notamment sur les dispositions des articles 1135 et 1602 du Code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

En conséquence, le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas réalisé lui-même et qu'il n'a pas connaissance que les précédents propriétaires aient eux-mêmes réalisé des modifications de la construction existante, telles qu'augmentation de la superficie, surélévation, changement de destination avec travaux, nécessitant une autorisation administrative non obtenue, autre que ce qui peut être relaté le cas échéant aux présentes à ce sujet.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Bruno VINCENT, Jean PLUVINAGE, Jean-Christophe BESSE, Cécile MEUNIER et Séverine PICARD, Notaires Associés à PARIS (7ème), 183 boulevard Saint Germain. Téléphone : 01.44.39.26.70 Télécopie : 01.44.39.26.89 Courriel : vpb@paris.notaires.fr .

| 

DONT ACTE sur vingt-six pages

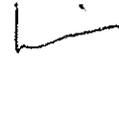
Comprenant

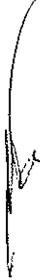
- renvoi approuvé : *scs*
- blanc barré : *scs*
- ligne entière rayée : *scs* 
- nombre rayé : *scs*
- mot rayé : *scs*

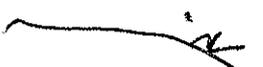
Paraphes

*scs*  *scs*  

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

*Sec - Noel* 

  
( *Mls (2011)* )