

994273 01  
PC/CF/

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**VENDEUR**

Mademoiselle Lydia **TOUMI**, brigadier de police, demeurant à VINCENNES (94300) 25 rue des Laitières,  
Née à PARIS (75013) le 19 juillet 1974,  
Célibataire majeure.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
est présente à l'acte.

**VENDEUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.  
Etant observé qu'il devra en être justifié lors de l'acte de vente par la production d'une attestation du Tribunal d'Instance de son lieu de naissance.

**ACQUEREUR**

Monsieur Jérôme Séraphin Georges André **FAURE**, Senior Sales Development Manager, demeurant à VINCENNES (94300) 8 avenue du Petit Parc,  
Né à GRENOBLE (38000) le 5 février 1969,  
Célibataire majeur.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

**ACQUEREUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.  
Etant observé qu'il devra en être justifié lors de l'acte de vente par la production d'une attestation du Tribunal d'Instance de son lieu de naissance.  
Mais en tout état de cause faisant l'acquisition pour son compte personnel.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou **d'ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.



## DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement, les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

**CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.**

## COMPROMIS DE VENTE

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à **L'ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives **LE BIEN IMMOBILIER** ci-après désigné.

### DESIGNATION

#### **Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

Un ensemble immobilier situé à VINCENNES (VAL-DE-MARNE) 25, Rue des Laitières

Composé d'un bâtiment sur rue avec ailes à gauche sur cour et quatre autres bâtiments parallèles séparés par des cours intérieures, chacun avec aile à gauche sur lesdites cours et dans le prolongement les unes des autres.

Cadastré :

- Section S, numéro 124, lieudit "25 rue des Laitières", pour une superficie de douze ares soixante et onze centiares (00ha 12a 71ca).

#### **Désignation des BIENS :**

##### **Lot numéro vingt quatre (24)**

Dans le bâtiment B, au premier étage à droite un appartement comprenant deux pièces, cuisine et water-closet.

Au sous-sol une cave numéro trente (30).

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que le **VENDEUR** déclare qu'à la suite de travaux réalisés par un précédent propriétaire, la désignation actuelle du bien est la suivante:

"un appartement de deux pièces comprenant: entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains avec WC".

Le **VENDEUR** déclare :

- Que lesdits BIENS n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;

- Qu'il n'a pas modifié la destination des BIENS en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.

- Que la consistance des BIENS vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

**L'ACQUEREUR** déclare en avoir été informé et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BARON, Notaire à PARIS, le 26 novembre 1949 dont une copie authentique a été publiée au 10ème bureau des hypothèques de la SEINE, le 19 décembre 1949 volume 3137 numéro 2852.

#### ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Avec le présent **BIEN** ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

#### EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Pierre CELLARD, Notaire associé à SAINT MANDE (Val de Marne) le 14 septembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de CRETEIL, le 12 octobre 2006 volume 2006P, numéro 7635.

#### MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, **LE VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, savoir :

- **29,56 m<sup>2</sup>** pour le lot numéro 24 (appartement)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation du **Cabinet PICHON** en date à Saint - Maur du septembre 2007 dont copie annexée aux présentes après mention.

Par suite, les parties ont été informées par le rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour **L'ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

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

Il est ici rappelé au **VENDEUR** qui est l'auteur du mesurage les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose que :

« la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il

n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. ».

Il lui est précisé que sont également considérés comme surfaces non habitables, outre les parties communes, les balcons, terrasses, caves et garages.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** reconnaissent avoir été avertis de l'utilité et de la sécurité d'un mesurage effectué par un professionnel responsable, mais ils déclarent néanmoins vouloir s'en tenir au mode de mesurage adopté.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation sus-visée.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du bien ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation quelconque.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE**

Le **VENDEUR** déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR) qui sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par un chèque bancaire émis préalablement et encaissé au jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

### **LESION**

Il est ici précisé que le **VENDEUR** devra fournir au demandeur d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le complément du juste prix conformément à l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action, et afin que l'**ACQUEREUR** ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le **VENDEUR** s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

### **AVERTISSEMENT**

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

### **NEGOCIATION**

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

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



### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

**L'ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

### CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

#### Que l'**ACQUEREUR**

- s'il s'agit d'une personne physique, soit vivant au jour de la signature de l'acte authentique de vente. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive ;
- s'il s'agit d'une personne morale, qu'elle ne soit pas dissoute ou en état de l'être.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** déclare être l'habitation.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

- Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques. Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** a la situation hypothécaire suivante : néant.

### CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

#### EN APPLICATION DES DISPOSITIONS

#### DES ARTICLES L 312-1 A L 312-36 - CHAPITRE II (CREDIT IMMOBILIER)

#### DU LIVRE III DU CODE DE LA CONSOMMATION

#### RELATIVE A L'INFORMATION ET A LA PROTECTION

#### DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

**L'ACQUEREUR** déclare avoir été informé, des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1er) et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur :
- Montant maximum de la somme empruntée : 180.000,€
- Durée de remboursement : 15 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 4,80% l'an (hors assurances)
- Garanties offertes : privilège de prêteur de deniers avec ou sans hypothèque conventionnelle complémentaire




En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

### I - Obligations de L'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

Il s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande et à en justifier au **VENDEUR** dans un délai de trente jours à compter des présentes.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le **VENDEUR** aura la faculté de demander à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le **VENDEUR** pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

L '**ACQUEREUR** devra informer, sans retard le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

### II - Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard le 22 septembre 2007

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'**ACQUEREUR** n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **VENDEUR** retrouvera son entière liberté mais l'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé 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, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

### FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit :

Prix de vente : CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS	180.000,00 EUR
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte de vente : DOUZE MILLE HUIT CENT TRENTE EUROS.	12.830,00 EUR

- la provision sur frais du prêt envisagé : A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.	
Le total s'établit à la somme de : CENT QUATRE-VINGT DOUZE MILLE HUIT CENT TRENTE EUROS	192.830,00 EUR

### CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUR) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

### DEPOT DE GARANTIE

**L'ACQUEREUR** déposera immédiatement à la suite des présentes, à titre de dépôt de garantie, au tiers convenu ci-après désigné la somme de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR).

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, **L'ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en en restituant le double.

**L'ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

**L'ACQUEREUR** autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu ci-après déterminé à se libérer de cette somme entre les mains du **VENDEUR**, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

ETANT ICI PRECISE :

**L'ACQUEREUR** s'engage dès à présent à verser au **VENDEUR** une somme complémentaire de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €), afin de porter le dépôt de garantie à 10% du prix de la vente en cas de non réalisation de la vente de son fait personnel, l'ensemble des conditions suspensives étant par ailleurs réalisées.

Ce versement de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €) devra alors intervenir dans les huit jours suivant l'expiration du délai de la réalisation des présentes ou de la décision de **L'ACQUEREUR** de renoncer à la présente acquisition.




### Désignation du tiers convenu

D'un commun accord, les parties choisissent comme tiers convenu, Madame Rose Mary JOUANIN, caissier de l'Office Notarial rédacteur des présentes. Le tiers convenu mandataire commun des parties détiendra cette somme de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR) pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée au **VENDEUR** ou à l'**ACQUEREUR** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

Le simple encaissement du chèque vaudra acceptation par le séquestre de la mission qui lui est confiée.

### Condition résolutoire pour non approvisionnement du chèque ou non versement du solde

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie ou de non-versement du solde, dans ce dernier cas le montant du dépôt de garantie versé restera acquis au **VENDEUR** à titre de dommages-intérêts.

### ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du **BIEN** dont il s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

### CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1°- De prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, , sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,
- de l'état parasitaire du bien vendu, notamment concernant les termites et autres insectes xylophages et ennemis des matériaux sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,
- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

Le tout sauf si le **VENDEUR** peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier et sauf application de la loi Carrez sur le mesurage et sauf encore s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code civil.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

3°- De payer les impôts, contributions, taxes, primes d'assurances et charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

4°- De respecter les obligations résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens vendus et dont il déclare avoir pris connaissance.

5°- De faire son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques de construction ainsi que de tous autres contrats relatifs aux biens vendus, si ils ont été souscrits directement par le **VENDEUR**.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que le bien vendu est actuellement assuré.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** ne souhaiterait pas continuer l'assurance en cours, il lui appartient, pour le jour de la vente, de souscrire un nouveau contrat et de

se munir d'une attestation d'assurance comportant les renseignements suivants : compagnie, date et numéro de contrat, nom et adresse de l'agent. Il devra alors avertir le **VENDEUR** afin de permettre à ce dernier de résilier son assurance pour le jour de la vente.

6°- D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus, les charges de copropriété ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité. Etant précisé qu'il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

### CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

#### 1. Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :

- le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est le Cabinet QUENOT, 21 rue Plisson, 94160 SAINT MANDE ;

#### 2. Respect du règlement de copropriété

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

#### 3. Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

##### **- Principes de répartition**

##### Principes légaux :

Le rédacteur a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

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

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes :

Il est convenu entre les parties que :

\* Le **VENDEUR** réglera au syndic sa quote-part des charges de copropriété dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

\* L'**ACQUEREUR** supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

*D'autre part, l'attention des parties a été particulièrement attirée sur le fait que depuis l'entrée en vigueur du décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, les syndicats de copropriété ne sont plus tenus d'effectuer des comptes prorata temporis. En conséquence, l'éventuelle régularisation des charges pour l'exercice en cours ou l'exercice précédent non clôturé et approuvé en assemblée générale aura lieu directement entre les parties, qui en feront leur affaire personnelle.*

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés jusqu'à la date de ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date.

Pour ce qui concerne les travaux qui viendraient, le cas échéant, à être décidés à compter de ce jour jusqu'au jour de la date de l'acte authentique de vente, ils ne seront supportés par l'**ACQUEREUR** que si ce dernier a été mis en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux.

En conséquence, en cas de réunion d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et jusqu'au jour de la date de l'acte authentique de vente, le **VENDEUR** devra en informer l'**ACQUEREUR** par écrit et lui communiquer l'ordre du jour de cette assemblée au moins huit jours avant la tenue de cette assemblée par lettre recommandée avec accusé de réception. L'**ACQUEREUR** pourra alors donner des instructions écrites au **VENDEUR** qui devra, dans ce cas, assister à la réunion de l'assemblée des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions l'**ACQUEREUR**. Le **VENDEUR** pourra toutefois, s'il le préfère, donner pouvoir à l'**ACQUEREUR** à l'effet de le représenter à cette assemblée.

En cas de non respect de ses engagements par le **VENDEUR**, la charge des travaux votés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'acte authentique de vente serait alors supportée non par l'**ACQUEREUR** mais par le **VENDEUR**.

**- Application de ces conventions au jour de l'acte authentique de vente**

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus-visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlements à effectuer par le VENDEUR : le **VENDEUR** réglera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

. tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;

. et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

. sans omettre les honoraires de mutation incombant au vendeur tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndic préalablement à l'acte authentique de vente.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** remboursera, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, au **VENDEUR** le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au vendeur ainsi qu'il vient d'être expliqué.

Handwritten signature and initials, possibly 'LT'.

- Règlements à effectuer par l'ACQUEREUR : l'ACQUEREUR supportera :

- . les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette celle-ci ;
- . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la vente ;
- . sans omettre les honoraires de mutation incombant à l'acquéreur tels que ceux-ci seront indiqués dans le questionnaire qui sera délivré par le syndic préalablement à la vente.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au **VENDEUR** dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu au jour de l'acte authentique de vente et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'ACQUEREUR, les parties déclarent dès à présent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues.

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

- Fonds de roulement et fonds de réserve : l'ACQUEREUR remboursera au **VENDEUR**, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de celle-ci.

Il en sera de même de toute provision versée par le **VENDEUR** et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 Mars 1967.

#### 4. Procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de procédure intentée par la copropriété ou à l'encontre de cette dernière.

Pour le cas où le syndicat des copropriétaires serait partie à une quelconque procédure au jour de l'acte authentique de vente, les parties sont convenues de ce qui suit :

- tous les appels de fonds effectués antérieurement audit jour resteront acquis au syndicat des copropriétaires, qu'elle qu'en soit la date et leur versement par le **VENDEUR**, sans que l'ACQUEREUR ait à les rembourser ;

- toutes les conséquences postérieures audit jour de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou à une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) feront le bénéfice ou la perte de l'ACQUEREUR qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** à ce sujet.

#### 5. Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la mutation sera donné, dès la signature de l'acte authentique de vente, au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit **VENDEUR** est libre de toute obligation à

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

l'égard du syndicat, ou tant que le **VENDEUR** ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

### CARNET D'ENTRETIEN

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

Pour le cas où le carnet d'entretien de l'immeuble n'a pas été établi, l'**ACQUEREUR** s'engage d'ores et déjà à en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** 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, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

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 **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit 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.

#### Concernant les parties privatives

Un état établi par la société ALERTIM ayant son siège 40 rue Madeleine Michelis à NEUILLY SUR SEINE (92200), le 21 juin 2006, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions du rapport sont ci-après littéralement rapportées:

" Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante".

#### Concernant les parties communes

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par la société VINCOTTE INTERNATIONAL située Centre d'activité des Blettrys, B.P. 20 CHAMPFORGEUIL à CHALON SUR SAONE (71102), le 9 juin 1998, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Les conclusions du rapport sont ci-après littéralement rapportées:

"Celui ci conclut que le bâtiment ne présente pas de risque sanitaire lié à l'amiante".

Ce dossier technique ne porte pas sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2002-839 du 3 Mai 2002.

L'**ACQUEREUR** est averti que l'obligation de faire effectuer les recherches prescrites par ledit décret du 3 Mai 2002 incombe au syndicat des copropriétaires, et déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

Handwritten signature and initials, possibly 'JL' and 'LT', located at the bottom right of the page.

### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, ainsi déclaré par le **VENDEUR**, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique.

Un constat de risque d'exposition au plomb a été effectué par le cabinet Yves J M PICHON, sis à SAINT MAUR (94) 106 bis avenue Carnot, le 7 septembre 2007.

Ce constat révèle la présence de revêtements contenant du plomb sans accessibilité, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

Ce constat est demeuré annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le vendeur.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux le constat sus-visé.

En matière de contrôle du saturnisme le professionnel doit avoir contracté une assurance professionnelle et être un contrôleur technique agréé ou un technicien de la construction qualifié, ce qu'il a justifié au rédacteur des présentes, et être indépendant d'une entreprise d'entretien ou de réparation du logement concerné par le constat.

### TERMITES - AVERTISSEMENT

« En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée, en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché, prévue à l'article 1643 du Code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit « annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique. »

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance l'immeuble, dont dépendent le **BIEN VENDU**, n'est pas situé dans une zone reconnue infestée par les termites ;
- qu'à sa connaissance ledit immeuble ne contient pas de termites,
- ne pas avoir effectué une déclaration à la Mairie relative à la présence de termites dans l'immeuble.

Pour le cas où le bien se révélerait situé dans une zone infestée telle que définie par l'article 3 de ladite loi du 8 juin 1999, définie par arrêté préfectoral, le **VENDEUR** s'oblige à fournir à l'**ACQUEREUR** un état parasitaire préalablement à la réalisation des présentes.

Dans le cas où cet état révélerait la présence de termites, l'**ACQUEREUR** aura le choix entre :

- se désister du compromis de vente et recouvrer son dépôt de garantie,
- acquérir le bien, auquel cas, il fera son affaire personnelle des termites et des travaux nécessités par cette situation, sans recours contre le **VENDEUR**.

### ABSENCE DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

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

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant le **BIEN** n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage.

### ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal.

### PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'Habitation ci-après littéralement reproduit et des décrets n°2006-114 du 5 septembre 2006 et n°2006-1147 du 14 septembre 2006 :

*« Le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur et au locataire dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du présent code et 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.*

*Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande. »*

A cet égard, le **VENDEUR** a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le cabinet Yves J M PICHON, sis à SAINT MAUR (94) 106 bis avenue Carnot, le 7 septembre 2007, demeuré ci-annexé après mention.

**L'ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de ce document et déclare vouloir son affaire personnelle des conclusions dudit diagnostic de performance énergétique sans recours contre le **VENDEUR**.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

### CONTROLE PREALABLE DE L'INSTALLATION DE GAZ NATUREL

Aux termes de l'article 17 de la Loi n° 2003-8 du 3 Janvier 2003, relative aux marchés du gaz, et de l'électricité et au service public de l'énergie,

*« en cas de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel, la clause d'exonération de garantie pour vice caché, prévue à l'article 1643 du Code Civil, ne peut être stipulée que si un diagnostic de cette installation est annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Ce certificat doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de l'acte authentique. »*

Les dispositions dudit article ne sont pas à ce jour en vigueur.

**Le VENDEUR reconnaît avoir été averti que, dans l'hypothèse où, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, ce texte serait applicable, et où le bien immobilier vendu comporterait une installation intérieure de gaz, il devra faire établir à ses frais le diagnostic sus-visé.**

Il est expressément convenu que si ce diagnostic fait apparaître une anomalie ou un défaut de conformité de l'installation, **L'ACQUEREUR** aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

A cet égard, le **VENDEUR** a fait établir un diagnostic gaz par le cabinet Yves J M PICHON, sis à SAINT MAUR (94) 106 bis avenue Carnot, en date du 6 septembre 2007, demeuré ci-annexé après mention.

Handwritten signature and initials, possibly 'J.M.P.' and 'L.T.'.

**L'ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de ce document et déclare vouloir son affaire personnelle des conclusions dudit diagnostic gaz sans recours contre le **VENDEUR**.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, les dispositions dudit article ne sont pas à ce jour en vigueur.

### 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. »*

Le **VENDEUR** déclare, à raison des dispositions de l'article L. 125-5, I du Code de l'environnement, que l'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte :

- par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé;
- par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé;
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

Un état des risques en cause établi le 13 septembre 2007 sur la base de l'arrêté préfectoral numéro 2006-454 en date du 1<sup>er</sup> février 2006 dont **L'ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance, est demeuré ci-annexé.

Par suite des précisions données ci-dessus, l'acquéreur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article L. 125-5, V du Code de l'environnement, renonçant ainsi à poursuivre la résolution du contrat ou à demander au juge une diminution du prix.

#### Absence de sinistre antérieur

À raison des dispositions de l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble bâti objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du

Code des assurances) et/ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

### REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : *3 Septembre 2007* par le ministère de Maître Pierre CELLARD Notaire associé à SAINT MANDE (Val de Marne) moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'**ACQUEREUR**, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au **VENDEUR** sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

### ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

### DECLARATION FISCALE

La vente de ce bien 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

Le bien dont il s'agit étant, depuis son acquisition et jusqu'à ce jour, sans interruption, ainsi déclaré, la résidence principale du **VENDEUR**, ce dernier bénéficiera de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts.

### NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le **BIEN** dont il s'agit, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

### REGLEMENT DE LA TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation est due par l'occupant au 1<sup>er</sup> Janvier sans aucune possibilité de répartition.

### REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** réglera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

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

### INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

### FRAIS

L'**ACQUEREUR** payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;

- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

### REDACTION

Le rédacteur des présentes est: Maîtres Evelyne CELLARD et Pierre CELLARD, Notaires Associés, 3 Avenue Foch à SAINT-MANDE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maîtres Evelyne CELLARD et Pierre CELLARD, Notaires Associés, 3 Avenue Foch à SAINT-MANDE

### REQUISITION

**VENDEUR et ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tous clerks ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que: demande d'état civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

### RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

### SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappait le **BIEN** dont il s'agit durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est expressément précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre ou une catastrophe de nature à rendre le **BIEN** inhabitable.

En tant que de besoin, le **VENDEUR** indique que le **BIEN** vendu est assuré pour une valeur de reconstruction à neuf, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant ledit **BIEN**.

#### SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

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

#### ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.

En cas de pluralité d'acquéreurs cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

Dans la mesure où, la réalisation des présentes n'étant pas demandée, un dépôt de garantie a été versé, celui-ci sera restitué sans délai à qui de droit.

#### OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** vendu demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR**.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

##### 1°) Eléments d'équipement

Le **VENDEUR** s'engage à laisser dans le **BIEN** vendu tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les biens 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, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard ( tiroirs, penderie, porte-chaussures) ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain ;
- les antennes extérieures de télévision ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les convecteurs électriques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe ;
- l'adoucisseur d'eau.




L'ACQUEREUR pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du bien vendu, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

### 2°) Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR 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 vendu indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- entretenir le BIEN vendu et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

### 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 l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, l'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le VENDEUR constitue pour son mandataire Maîtres Evelyne CELLARD et Pierre CELLARD, Notaires Associés, 3 Avenue Foch à SAINT-MANDE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

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

FAIT à *Saint-Mandé*  
Le *20 septembre 2007*

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Maîtres Evelyne CELLARD et Pierre CELLARD, Notaires Associés, 3 Avenue Foch à SAINT-MANDE qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'ACQUEREUR en application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

*Gauss*

*LT*