

VOTRE COMPROMIS DE VENTE
BIEN EN COPROPRIETE

CENTURY 21®
PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS

COMPROMIS DE VENTE

BIEN EN COPROPRIÉTÉ

VENTE D'IMMEUBLE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le vendeur

Madame Cécile Christiane Michèle Aline ALCINDOR née le 28 mars 1964 à VENDOME (41100) , de nationalité française , Assisitante DOP Institut Curie , demeurant 175 avenue du Maine 75014 PARIS

Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la règlementation fiscale.

Divorcée de Monsieur David COERCHON , non remariée,

Le divorce a été prononcé le 05/12/2022 .

Ci-après dénommé(e)s "le VENDEUR", d'une part,

L'acquéreur

La société civile immobilière dénommée BAKU SCI ayant son siège à MARLY-LE-ROI (78160), 2 square Monte Cristo, actuellement en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés compétent.

Ladite société constituée entre :

Mademoiselle Justine Charlotte Olivia **COHEN**, Bibliothécaire, demeurant à MARLY-LE-ROI (78160) 2 square Monte Cristo App. 15.

Née à VILLECRESNES (94440) le 16 février 1981.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale (Article 4 B du Code général des impôts).

ET :

Monsieur Loïc, Jean, Roger **BILLIAU**, illustrateur, demeurant à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) 22 rue des Plantes .

Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 30 juillet 1983.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale (Article 4 B du Code général des impôts).

Suivant acte reçu par Maître CADET, notaire à MONTGERON, le 12 décembre 2023 contenant statuts de ladite société.

Laquelle société est représentée à l'acte par Madame COHEN et/ou Monsieur BILLIAU, agissant en qualité de gérant(e.s)

Société civile en formation

Il est précisé que :

- L'opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation sus-dénommée dans le cadre des

dispositions de l'article 1843 du Code civil et de l'article 6 troisième alinéa du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

- Les personnes dénommées ci-dessus sont les seuls fondateurs de la société ainsi qu'il en ont justifié par la production des statuts de ladite société suivant acte reçu par Maître CADET, notaire à MONTGERON, le 12 décembre 2022.

Etant ici précisé qu'à défaut d'immatriculation de la société, l'immeuble sera réputé appartenir définitivement aux membres fondateurs de la société, indivisément entre eux dans la proportion de leurs droits dans le capital social tels qu'ils sont ici indiqués.

.

Ci-après dénommé(e)s "l'ACQUEREUR", d'autre part,

Ci-après dénommé(e)s ensemble "les PARTIES",

Avec le concours de

CENTURY 21 Porte d'Orléans , ci-après désignée **« l'AGENCE »** , exploitée par la société FORTUNA HOME CONSEIL , SASU au capital de 10 000 euros, dont le siège social est situé 112 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS , RCS PARIS n° 829667260 , titulaire de la carte professionnelle Patrice NGUYEN n° CPI 7501 2017 000 019 847 délivrée par CCI de Paris Île-de-France , assurée en responsabilité civile professionnelle par GALIAN dont le siège est sis 89 RUE LA BOETIE 75008 PARIS sur le territoire national sous le n° 120137405 ,

DECLARANT NE POUVOIR NE RECEVOIR D'AUTRES FONDS, EFFETS OU VALEURS QUE CEUX REPRESENTATIFS DE SA REMUNERATION OU DE SES HONORAIRES.

Représentée par Patrice NGUYEN , agissant en sa qualité de Président , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Le VENDEUR, en s'obligeant et en obligeant ses héritiers, co-indivisaires, ayants droit, solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, vend à l'ACQUEREUR qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes, les biens et droits immobiliers, dont la désignation suit.

Information préalable des parties

Les PARTIES sont informées qu'aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, elles sont chacune tenues l'une envers l'autre d'un devoir précontractuel d'information, dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente.
Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.
L'ACQUEREUR déclare avoir porté à la connaissance du VENDEUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du VENDEUR.

Déclarations des Parties

Les Parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes,
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire,
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial faisant obstacle à la présente vente.

Si le bien objet des présentes est un bien immobilier à usage d'habitation, l'ACQUEREUR déclare ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive au titre de la peine d'interdiction d'acheter un tel bien, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou en nom collectif, soit sous forme de parts immobilières, prévue à l'article L. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation. Dans le cas contraire, l'ACQUEREUR atteste que le bien objet des présentes est destiné à son occupation personnelle. Il est ici rappelé qu'en cas de déclaration fausse ou inexacte, le présent contrat serait nul et non avenu aux torts exclusifs de l'ACQUEREUR.

S'il est déjà copropriétaire de l'immeuble au sein duquel se trouvent les biens objet des présentes, l'ACQUEREUR déclare être à jour du paiement de ses charges.

NATURE ET DESCRIPTION DES BIENS

Désignation des biens

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 situé à PARIS (75014), 175 avenue du Maine, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AA9-526-971.

Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
CK	92	175 avenue du Maine	00ha 02a 97ca

Contenance totale : 2a 97ca .

Adresse postale des biens :
175 avenue du Maine 75014 PARIS

Les présentes concernent :

- **Un appartement :**
  Ce bien constitue le lot n° sept (7).

  Au troisième étage, à droite de l'escalier sur cour, un appartement composé de : une entrée, une cuisine, trois pièces et w.c.

  Il est précisé dans le titre de propriété que la désignation du lot numéro 7 est : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains et wc indépendant, tel qu'il en résulte sur le titre de propriété.

  Etant ici précisé que l'appartement est actuellement composé de :

  Une cuisine ouverte sur le séjour, une chambre, une salle d'eau, et wc indépendant.

  Et les trente-trois / mille vingt-quatrièmes (33 / 1024 èmes) des parties communes générales .

  Lot numéro VINGT-NEUF (29)

Description :

Au sous-sol, une cave portant le numéro 30 du plan.

Et les un / mille vingt-quatrièmes (1 / 1024 èmes) des parties communes générales .

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous les immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, l'ACQUEREUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et dispensant le VENDEUR d'une plus ample désignation.

Superficie - Mesurage

Une attestation conforme aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 mentionnant la superficie de la partie privative des biens concernés, telle que définie par l'article 4-1 du décret du 17 mars 1967, est annexée aux présentes.

La superficie privative du ou des lots 7 est de 34,50 mètres carrés (attestation établie le 27 décembre 2022).

Il est rappelé que si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

En revanche, si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le VENDEUR pourra, à la demande de l'ACQUEREUR, supporter une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

A peine de déchéance, **l'action en diminution du prix devra être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai d'un an** à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Biens meubles et objets mobiliers

La présente vente ne comprend pas de biens meubles et objets mobiliers.

Sont considérés comme biens vendus tous les biens qualifiés d'immeubles par destination.

PARAGRAPHE 1.
DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- être l'unique propriétaire des biens pour les avoir acquis de Monsieur Jean-Pierre Jacques Paul BERRIE et Madame Geneviève Andrée Germaine TOFFIN aux termes d'un acte reçu par Maître Viviane BEUZELIN , Notaire à PARIS (75012) , le 28 décembre 2021 .
- qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de leurs modificatifs, des règles locales d'urbanisme ou de la loi, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.
- que les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucun privilège immobilier spécial ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, le VENDEUR s'oblige, à ses frais, à en rapporter mainlevée et certificat de radiation.
- n'avoir consenti aucun pacte de préférence au sens de l'article 1123 du Code civil au profit d'un tiers bénéficiaire portant sur les biens objet des présentes.
- que les biens objet des présentes ne sont pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires.
- que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.
- que les biens objet des présentes étant susceptibles d'être aux abords et dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au sens de l'article L. 621-30-1 du Code du patrimoine, l'ACQUEREUR est informé que s'il souhaite exécuter des travaux modifiants leur aspect extérieur, il devra obtenir une autorisation préalable soit

du Préfet de Région si l'immeuble est classé, soit de l'Architecte des Bâtiments de France s'il ne l'est pas.

- qu'il existe un ou plusieurs détecteurs de fumée dans les biens objet des présentes et que le dispositif existant est conforme aux normes en vigueur.
- que les biens objet des présentes ne sont pas équipés d'un ou plusieurs cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales.
- que si la vente ne porte pas sur la résidence principale du VENDEUR, elle entre dans le cadre du régime fiscal de la taxation sur les plus-values immobilières, qu'il en a été parfaitement informé et qu'il déclare faire son affaire personnelle du paiement d'une éventuelle taxe sur les plus-values immobilières.

Etat locatif :

Le VENDEUR déclare que les biens seront le jour de la réitération par acte authentique libres de tout titre locatif ou occupation et qu'ils n'ont pas été libérés à la suite d'un congé qu'il a délivré.

En outre, le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir, sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, occupé une partie commune de l'immeuble,
- ne faire l'objet d'aucune demande ou procédure initiée, à son encontre, par le syndicat des copropriétaires,
- que les biens n'ont pas été déclarés insalubres et n'ont pas fait l'objet d'une interdiction d'habiter, de mesures l'enjoignant à faire des travaux ou de toute interdiction d'aliénation,
- ne pas avoir, sans l'autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, effectué des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ou changé la destination de ses biens,

Le VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé au cours des dix dernières années aucun travaux ayant nécessité la délivrance d'une quelconque autorisation administrative (permis de construire ou déclaration de travaux).

PARAGRAPHE 2.
ETAT ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Etat amiante

L'ACQUEREUR reconnaît que le rédacteur des présentes lui a donné connaissance des dispositions imposant aux VENDEURS de biens immobiliers bâtis, la production d'un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Le VENDEUR a produit un diagnostic amiante portant sur les **parties privatives** objet des présentes daté du 27/12/2022 , lequel est annexé aux présentes.

Cet état n'a pas repéré de présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante dans les biens.

Les contrôles effectués dans les **parties communes** de l'immeuble n'ont pas révélé la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante, ainsi qu'il résulte de la fiche récapitulative extraite du dossier technique Amiante constitué à l'occasion de ces contrôles, fiche remise par le syndic de l'immeuble et annexée aux présentes.

Etats parasitaires

Termites :

L'immeuble est situé dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (zone contaminée ou susceptible de l'être).

Le VENDEUR a produit un état parasitaire en date du 27/12/2022 pour qu'il soit annexé à l'acte de vente.

Cet état n'a pas révélé la présence de termites.

Pour le cas où l'état ici produit ne serait plus valide à la date de réitération des présentes par acte authentique, LE

VENDEUR s'engage à faire réaliser un nouvel état.

Si ce nouvel état révèle la présence de termites, l'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation et des conséquences qui en résulteront, renonçant par avance à tout recours contre le VENDEUR de ce chef.

Mérule et champignons lignivores :

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.

Saturnisme - Plomb

L'immeuble dont dépendent les biens vendus a été édifié avant le 1er janvier 1949.

Le VENDEUR a fourni un constat de risque d'exposition au plomb en date du 27 décembre 2022 , lequel est annexé aux présentes.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

S'agissant des **parties communes** de l'immeuble, aucun renseignement n'ayant été obtenu à ce jour, le VENDEUR déclare ignorer leur situation au regard du saturnisme.

La décision de constitution de ce dossier incombant au Syndicat des copropriétaires, le rédacteur des présentes précise que ce syndicat doit, si cela n'a pas été déjà fait, être mis en demeure d'avoir à réaliser un diagnostic Plomb portant sur les parties communes. L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le VENDEUR.

Installation intérieure de gaz

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucune installation intérieure de gaz soumise à diagnostic obligatoire.

Installation intérieure d'électricité

Les biens objet des présentes étant pourvus d'une installation intérieure d'électricité datant de moins de 15 ans, l'obligation de fournir un diagnostic de cette installation ne s'applique pas.

Diagnostic de performance énergétique

Le VENDEUR a fourni un diagnostic de performance énergétique en date du **27/12/2022** annexé aux présentes. Il a été établi conformément à la réglementation en vigueur au 1er juillet 2021.

Il est ici rappelé que, conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version en vigueur au 1er juillet 2021, les éventuelles recommandations de travaux accompagnant ce diagnostic de performance énergétique « nouvelle formule » ayant une simple valeur indicative, l'ACQUEREUR s'engage à faire son affaire personnelle des frais en résultant. En revanche, le VENDEUR reconnaît expressément être informé que L'ACQUEREUR peut se prévaloir à son encontre des informations contenues dans ledit diagnostic, sans préjudice de la responsabilité civile professionnelle du diagnostiqueur l'ayant établi.

En outre, l'ACQUEREUR est informé que dans le cadre de la lutte contre les logements à consommation énergétique excessive (classes F et G), à compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance énergétique des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation devra, sauf exceptions, être compris entre les classes A et E du diagnostic de performance énergétique, au sens de l'article L.173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Le cas échéant, à partir de cette même date, le non-respect de ce niveau minimal de performance devra être mentionné dans les annonces immobilières et les actes de vente (et baux).

L'attention de l'ACQUEREUR est également attirée sur le fait qu'à compter du 1er janvier 2023, un logement décent sis en France métropolitaine devra avoir une consommation d'énergie estimée par le diagnostic de performance énergétique inférieure à 450 KWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, puis que le niveau de performance d'un logement décent devra être compris, au sens de l'article précité :

- entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique, formule « 3CL-DPE 2021 », à compter du 1er janvier 2025 ;
- entre la classe A et la classe E à compter du 1er janvier 2028 ;
- entre la classe A et la classe D à compter du 1er janvier 2034.

Carnet d'information du logement

Depuis le 1er janvier 2023, le vendeur d'un bien immobilier à usage d'habitation doit remettre à l'acquéreur un carnet d'information du logement (CIL) en cas de réalisation de travaux de construction et travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique du logement, dont les autorisations administratives ou devis ont été acceptés à compter du 1er janvier 2023.

Le bien vendu est à usage d'habitation mais n'a pas fait l'objet de travaux de construction ou de rénovation comportant une incidence significative sur leur performance énergétique depuis le 1er janvier 2023.

Risques naturels, miniers et technologiques, zones de sismicité ou à potentiel radon, pollution des sols, recul du trait de côte

Risques naturels/technologiques/miniers, Sismicité, Recul du trait de côte

Le VENDEUR déclare que la commune sur le territoire de laquelle sont situés les biens est comprise dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon, ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Un état des risques délivré le 27/12/2022 fondé sur les informations mises à disposition et accompagné des extraits des documents et du dossier permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques encourus, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes.
Il y est mentionné les risques suivants :

Anciennes carrières

Zonage sismique : Zone 1 - Très faible

Potentiel radon : Catégorie 1 - Faible

L'ACQUEREUR reconnaît expressément avoir pris connaissance des risques encourus. Il déclare faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le VENDEUR, la vente étant consentie aux risques et périls de l'ACQUEREUR, lequel est purement et simplement subrogé dans les obligations du VENDEUR, sous réserve que la situation de l'immeuble au jour de la signature de l'acte authentique demeure identique à celle constatée.

Il est rappelé au VENDEUR son obligation d'actualiser l'état des risques si les informations communiquées ne sont plus exactes à la date de signature de l'acte authentique auquel il doit être annexé.

Radon

L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes sont situés en **zone à potentiel radon de catégorie 1**.

Pollution des sols

Le VENDEUR déclare que le bien n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

Il est rappelé au VENDEUR son obligation de s'assurer de la validité des informations à la date de signature de l'acte authentique et de les mettre à jour, le cas échéant.

Sinistres indemnisés au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique

Les biens objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre d'une assurance garantissant une catastrophe naturelle ou technologique.

Risques et aléas retrait-gonflement sols argileux

Le VENDEUR déclare que le bien vendu ne se situe pas dans un secteur répertorié par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

Zone d'exposition au bruit (Aérodrome)

L'ACQUEREUR est informé que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

Assainissement

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, que les biens immobiliers sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, mais il ne garantit aucunement la conformité de ce raccordement à la réglementation en vigueur.

Il déclare, en outre :

- que le raccordement aux canalisations collectives n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité,
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation,
- qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'ACQUEREUR se reconnaît parfaitement informé de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle et en assumer les conséquences en renonçant à tout recours contre le VENDEUR de ce chef.

Zones de cavités souterraines et marnières

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance les biens vendus ne sont pas compris dans une zone où sont situés des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.
L'ACQUEREUR en prend acte et déclare avoir été informé des conséquences pouvant résulter de l'effondrement de cavités souterraines.

Nouveaux états, constats ou diagnostics

Si, entre la date des présentes et leur réitération par acte authentique, de nouvelles dispositions légales ou réglementaires imposaient au VENDEUR de fournir à l'ACQUEREUR d'autres états, constats ou diagnostics, le VENDEUR s'oblige à les fournir à ses frais au plus tard à la date de cette réitération.

PARAGRAPHE 3.
CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit et, plus spécialement, aux conditions suivantes :

L'ACQUEREUR :

- prendra les biens objet des présentes dans leur état actuel, sans garantie du VENDEUR et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état des parties communes ou privatives, vices de toute nature, apparents ou cachés, à l'exception de la mise en oeuvre de la garantie décennale prévue aux articles 1792 et suivants du Code civil et des assurances associées, étant rappelé que l'exonération de la garantie des vices cachés ne s'applique pas lorsque le VENDEUR est un professionnel de l'immobilier ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR,
- supportera toutes les servitudes, passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus et profitera des servitudes actives, s'il en existe, au bénéfice de son fonds,
- supportera tous les frais, droits et honoraires et ceux qui en seront la suite et la conséquence,
- acquittera, à compter de la réitération des présentes par acte authentique, l'ensemble des impôts, taxes et charges grevant les biens vendus, de sorte que le VENDEUR n'en soit jamais inquiété.

A cet égard, il est convenu que **la taxe foncière** exigible pour l'année au cours de laquelle interviendra ladite réitération sera payée par les deux PARTIES au *prorata* de leur temps de propriété dans l'année concernée, l'ACQUEREUR s'engageant à rembourser au VENDEUR la part qui lui incombera le jour de cette réitération. La quote-part incombant à l'ACQUEREUR sera calculée à partir du montant de la dernière taxe foncière reçue. La **taxe d'habitation** , si elle est exigible, incombera intégralement à l'occupant des biens au premier janvier de l'année civile au cours de laquelle interviendra la réitération.

Le VENDEUR s'engage :

- à maintenir les biens vendus en l'état jusqu'à la date de réitération des présentes par acte authentique et il s'interdit d'effectuer toute modification pouvant en diminuer la valeur,

- à ne pas gager ou hypothéquer les biens objet des présentes,
- à résilier dès la réalisation de la vente les contrats d'assurance ou d'abonnement liés à la fourniture de biens ou services, sauf demande expresse contraire de l'ACQUEREUR.

En cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur. En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

En cas de décès de l'ACQUEREUR avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques. En cas de pluralité d'acquéreurs, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

PARAGRAPHE 4.
INFORMATIONS CONCERNANT LA COPROPRIÉTÉ

Informations sur le Syndic de la copropriété

La copropriété dont dépendent les lots objet des présentes est administrée par ORALIA PIERRE & GESTION , syndic professionnel, situé 9 AVENUE RENE COTY 75014 PARIS , 01.44.10.72.00 .

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier où se situent les biens a fait l'objet d'un règlement de copropriété et, le cas échéant, d'un état descriptif de division reçus par Maître CHALAIN , Notaire à PARIS (75010) , le 8 mars 1965 , dont une copie authentique a été publiée le 29 mars 1965 .

Le règlement a depuis été modifié le(s) 4 juillet 1979 / 19 avril 1984 / 11 mars 1994 / 21 mars 1996 / 25 mars 1997 .

L'état descriptif de division a depuis été modifié le(s) 4 juillet 1979 / 19 avril 1984 / 11 mars 1994 / 21 mars 1996 / 25 mars 1997 .

L'ACQUEREUR s'oblige à exécuter toutes les charges et conditions du règlement de copropriété à compter du transfert de propriété.

Le règlement de copropriété et, le cas échéant, l'état descriptif de division sont annexés aux présentes.

Carnet d'entretien de l'immeuble

Le carnet d'entretien de l'immeuble, établi et tenu à jour par le syndic, est annexé aux présentes.

Diagnostic Technique Global

L'ACQUEREUR est informé que le diagnostic technique global de l'immeuble n'a pas été réalisé, ce dernier n'étant pas soumis à l'obligation d'en réaliser un.

Fiche synthétique de la copropriété

La fiche synthétique de la copropriété, établie par le syndic, est annexée aux présentes.

Charges et travaux de copropriété

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, le paiement de la **provision exigible du budget prévisionnel** incombe au VENDEUR et le paiement des **provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel** incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de leur exigibilité, **le trop ou moins perçu sur les provisions, révélé lors de l'approbation des comptes, étant porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de cette approbation**.

Il est rappelé que conformément à l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, toute convention contraire aux dispositions de son article 6-2 n'a d'effet qu'entre les PARTIES et qu'elle est donc inopposable au syndic. En

conséquence, il appartiendra aux PARTIES d'effectuer directement entre elles le règlement des sommes dues au jour de la réitération authentique ou postérieurement, le cas échéant.

Ceci étant rappelé, les parties ont adopté les conventions suivantes :

Provisions exigibles du budget prévisionnel :

Ceci étant rappelé, les PARTIES ont décidé, s'agissant **des provisions exigibles du budget prévisionnel (charges courantes)**, de convenir d'une autre répartition dans les conditions suivantes :

Charges courantes :

Il est convenu entre les parties que le VENDEUR supportera les charges courantes de copropriété jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

Le montant du dernier appel concernant les provisions sur charges de la période en cours au jour de la réitération par acte authentique sera réparti au prorata temporis le jour de cette réitération, l'ACQUEREUR s'engageant à rembourser au VENDEUR la part qui lui incombera.

Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel décidées au jour du compromis :

Pour ce qui concerne le paiement des **provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel** , les PARTIES ont décidé de convenir d'une autre répartition dans les conditions suivantes :

Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel décidées au jour du compromis :

Le VENDEUR supportera le coût des travaux de copropriété décidés jusqu'à 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 sauf à tenir compte de ce qui suit expressément convenu entre les parties.

Il est rappelé que conformément à l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, toute convention contraire aux dispositions de son article 6-2 n'a d'effet qu'entre les PARTIES à la mutation à titre onéreux.

Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel décidées après le compromis :

Dépenses non comprises au budget prévisionnel décidées après le compromis :

Pour ce qui concerne les travaux qui viendraient, le cas échéant, à être décidés à compter de ce jour jusqu'à 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 d'organisation d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente, le VENDEUR devra en informer l'ACQUEREUR par écrit et lui communiquer l'ordre du jour dans un délai d'au moins DIX JOURS avant la date de cette assemblée.

L'ACQUEREUR pourra alors donner des instructions écrites au VENDEUR qui devra, dans ce cas, assister à l'assemblée générale des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions de 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 pas par l'ACQUEREUR mais par le

VENDEUR.

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, leur montant estimé par le syndic sera versé par le VENDEUR à l'ACQUEREUR le jour de la signature de la vente ou payé par compensation avec les sommes qui lui sont dues par l'ACQUEREUR. Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune assemblée des copropriétaires n'a été convoquée.

Si une assemblée générale des copropriétaires est convoquée, ou une réunion ou consultation des copropriétaires est organisée (s'agissant d'une copropriété visée aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965) pour une date postérieure à la date prévue pour la réitération des présentes par acte authentique, le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR l'ordre du jour ou les éléments relatifs à cette consultation, accompagnés de ses annexes, et du mandat de l'y représenter, au moins DIX (10) JOURS avant la date de la réunion ou de la fin de la consultation, et au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique. Le VENDEUR transmet ces documents à l'ACQUEREUR par tout moyen à la convenance des parties, l'ACQUEREUR en attestant réception, à défaut le VENDEUR notifie ces documents à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Trop ou moins perçu constaté lors de l'approbation des comptes :

Conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. S'agissant de l'exercice au cours duquel l'acte authentique sera établi, **l'acquéreur fera donc son affaire de tout trop perçu ou du moins perçu sans avoir à en tenir compte auprès du VENDEUR.**

En ce qui concerne les années antérieures, toutes les sommes qui pourraient être dues ou restituées au titre des charges, même si la demande de paiement du syndic intervenait postérieurement à la signature de l'acte authentique, incomberont ou bénéficieront **au VENDEUR** .

Il est rappelé aux PARTIES qu'aux termes des dispositions de l'article 45-1 du décret précité, au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :
- les "provisions sur charges" correspondent aux sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,
- les "avances" correspondent aux fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux,
- les avances sont remboursables au VENDEUR et exigibles auprès de l'ACQUEREUR.

En conséquence, au titre de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 (avance de trésorerie, fonds de réserve, fonds de roulement, emprunt), **l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement et/ou autres fonds de réserve, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic** dans le questionnaire d'usage qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Avances :

Le VENDEUR déclare qu'il existe des avances d'un montant total de 193,69 €.

Fonds de travaux :

Le VENDEUR déclare qu'il existe au jour des présentes un fonds de travaux et que sa quote-part du fonds de travaux attachée aux Biens vendus est d'un montant de 365,80 €.

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat au VENDEUR à l'occasion de la cession d'un lot.

Il est néanmoins convenu entre les PARTIES que **l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR le montant du fonds de travaux se rapportant aux biens vendus au jour de la réitération par acte authentique le jour de cette réitération**.

Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ont été remis à l'ACQUEREUR.

Information sur la situation financière de la copropriété et du copropriétaire VENDEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, sont annexés aux présentes les documents d'information relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire VENDEUR.

PARAGRAPHE 5.
CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA VENTE

Prix - Acompte

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de :

trois cent quarante-cinq mille deux cent cinquante euros (345 250 €)

Cette vente est soumise aux droits d'enregistrement.

Le prix de la vente et les frais de réalisation seront intégralement payés comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique par virement à l'ordre du Notaire, rédacteur de l'acte.

Récapitulatif des coûts et du financement de l'acquisition

Détail du coût		Détail du financement	
Biens immobiliers	345 250 €	Apport personnel	320540 €
Biens mobiliers	0 €	Prêt classique	70000 €
Frais d'acte de vente (environ)	25540 €	Prêt relais	- €
Frais d'acte de prêt (environ)	- €	Autres prêts	- €
Frais d'acte de prêt (hypothèque)	- €	**Financement total**	390540 €
Honoraires de l'AGENCE (charge Acquéreur)	19750 €		
Coût prévisionnel des travaux *	- €		
-	-		
Coût total (environ)	390540 €		

* *Selon l'estimation fournie par l'ACQUEREUR, qui le reconnait, sous sa seule et entière responsabilité.*

La somme de dix-sept mille trois cents euros (17 300 €), sera déposée à titre d'acompte entre les mains de Maître Caroline DENEUVILLE , choisi pour séquestre par les PARTIES, au plus tard le 11 février 2023 , par virement.

Il s'imputera sur le prix, frais et honoraires convenus, y compris honoraires de l'AGENCE, sauf en cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.

A défaut de versement à la date fixée, le VENDEUR pourra considérer les présentes comme caduques en informant l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de quinze jours suivant la date d'échéance.

Le séquestre détiendra l'acompte versé pour le compte de qui il appartiendra. Il le conservera avec pour mission de le ventiler ou de le remettre selon les prévisions stipulées aux présentes.
En cas d'exercice par l'ACQUEREUR de sa faculté de rétractation, s'il en bénéficie, le séquestre lui restituera les fonds dans les délais légaux étant précisé qu'en présence d'une pluralité d'acquéreurs, la restitution se fera entre les mains de la seule partie versante.
En cas de non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, l'acompte sera immédiatement restitué à l'ACQUEREUR, à moins qu'existe une contestation sérieuse du VENDEUR fondée sur la faute, la négligence ou la mauvaise foi de l'ACQUEREUR. Dans ce cas, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux PARTIES ou d'une décision de justice devenue définitive.

Honoraires de l'AGENCE

Les PARTIES reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'AGENCE CENTURY 21 Porte d'Orléans exploitée par la société FORTUNA HOME CONSEIL qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de dix-neuf mille sept cent cinquante euros TTC (19750 € TTC) conformément au mandat écrit en date du 16/12/2022 portant le numéro 357 .

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

Ces honoraires seront dus par l'ACQUEREUR et ils seront exigibles le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'ACQUEREUR ou le VENDEUR, après avoir été régulièrement mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, une indemnité d'un montant égal à la rémunération de l'AGENCE SERA DUE INTEGRALEMENT A CETTE DERNIERE PAR LA PARTIE DEFAILLANTE, l'opération étant définitivement conclue. De même, si par suite d'un accord amiable, les PARTIES convenaient de résilier purement et simplement le présent compromis, une indemnité d'un montant égal aux honoraires de l'AGENCE lui sera due par la partie aux présentes ayant la charge du paiement des honoraires. Enfin, en cas de préemption, les honoraires à la charge de l'ACQUEREUR seront dus par l'organisme préempteur.

Financement de l'acquisition

L'ACQUEREUR déclare que le financement de son acquisition sera réalisé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts qui ne seront pas soumis aux dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation, la présente acquisition intervenant dans le cadre de son activité professionnelle.

La réalisation de la vente est soumise à la **condition suspensive** d'obtention par l'ACQUEREUR d'une ou plusieurs offres de prêt lui permettant de financer son acquisition à concurrence :

- d'un montant maximum de 70 000 euros,
- pour une durée maximale de 25 ans,
- à un taux d'intérêt maximum, hors assurance, de 3,5 %,
- représentant une mensualité de 350 €/mois

Il s'oblige à déposer des dossiers de demande de prêt, auprès d'au moins 2 établissements financiers de son choix dans le délai de 15 jours à compter de la date de signature des présentes.

L'ACQUEREUR informera le VENDEUR de la réalisation de cette condition suspensive dans les HUIT JOURS de la réception de l'offre ou des offres définitives de prêt. Il l'informera dans le même délai de tout refus, en lui adressant la justification de ce refus, par lettre recommandée avec accusé de réception.

CETTE CONDITION DEVRA ETRE REALISEE AU PLUS TARD le 1 avril 2023 .

L'ACQUEREUR est informé des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil aux termes desquelles « LA CONDITION SUSPENSIVE EST REPUTEE ACCOMPLIE SI CELUI QUI Y AVAIT INTERET EN A EMPECHE L'ACCOMPLISSEMENT ».

La condition sera considérée comme réalisée dès que l' ACQUEREUR aura reçu au moins une offre définitive de prêt remplissant les caractéristiques indiquées ci-dessus. Elle sera également en l'absence de toute information concernant un refus des prêts sollicités portée à la connaissance du VENDEUR dans les délais et formes prévus ci-avant.

En cas de non obtention par l'ACQUEREUR du ou des prêts nécessaires au financement du prix, les PARTIES seront déliées de toute obligation l'une envers l'autre, sans indemnité de part ni d'autre. Si un acompte a été versé par l'ACQUEREUR, il lui sera alors restitué, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le séquestre à s'en dessaisir sans autre autorisation.

Affirmation de sincérité - Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu.

L'ACQUEREUR déclare, en outre, avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

PARAGRAPHE 6.
RÉALISATION DE LA VENTE

Conditions suspensives de droit commun

Le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

L'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être intégralement remboursé à l'aide du prix de vente.

Non réalisation des conditions suspensives

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, chacune des PARTIES retrouvera alors son entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre.

L'acompte versé sera immédiatement et intégralement restitué à l'ACQUEREUR.

Si le défaut de réalisation d'une des conditions suspensives a pour origine la faute, la négligence, la mauvaise foi ou un abus de droit de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra faire déclarer la condition réalisée, sans préjudice de l'attribution de dommages et intérêts. L'ACQUEREUR devra, par ailleurs, indemniser l'AGENCE du préjudice causé, à hauteur du montant des honoraires prévus aux présentes.

Droit de préemption

Dans le cas où la vente est soumise à un droit de préemption, le VENDEUR charge le rédacteur des présentes ou son notaire d'effectuer la déclaration d'intention d'aliéner aux bénéficiaires éventuels de ce droit.

En cas d'exercice du droit de préemption, l'ACQUEREUR reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité la somme remise au séquestre. Le préempteur sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'ACQUEREUR, y compris le paiement des honoraires de négociation si ceux-ci sont prévus à la charge de l'ACQUEREUR.

PARAGRAPHE 7.
RÉITÉRATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives qu'elles contiennent, les présentes lient les PARTIES définitivement.

Elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le 1 mai 2023 chez Maître Dominique CADET , Notaire à MONTGERON (91230) 180 avenue de la République , avec la participation de Maître Caroline DENEUVILLE , Notaire à PARIS (75005) 37 Quai de la Tournelle .

Les PARTIES donnent tous les pouvoirs aux clercs ou employés de ces études notariales pour effectuer les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes les notifications ou déclarations d'aliéner exigées par la loi, notamment aux titulaires du droit de préemption, avec la faculté de signer les documents nécessaires.

La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINCTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART à partir duquel l'une des PARTIES pourra, si toutes les conditions suspensives sont réalisées, obliger l'autre à s'exécuter en lui adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de s'être exécutée dans un délai de DIX JOURS suivant la date de première présentation de cette lettre, la partie non défaillante aura le choix entre :

- **invoquer la résolution de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire, la somme de trente-quatre mille cinq cent vingt-cinq euros (34 525 €),**
- **ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus.**

Dans les deux cas, l'AGENCE aura droit à l'indemnisation prévue au paragraphe « Honoraires de l'AGENCE ».

Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées, les PARTIES reprendront chacune leur entière liberté. Si un acompte a été versé par l'ACQUEREUR, il lui sera alors restitué, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le séquestre à s'en dessaisir sans autre autorisation.

Les PARTIES pourront aussi, si elles l'entendent, conclure un avenant de prorogation des présentes.

Enfin, si par suite d'un accord amiable, les PARTIES convenaient de résilier purement et simplement le présent compromis, elles s'engagent solidairement à indemniser l'AGENCE du préjudice subi en lui versant une indemnité à hauteur des honoraires qu'elle aurait dû percevoir. Dans la relation entre les PARTIES, cette indemnité sera supportée

par la partie aux présentes ayant la charge du paiement des honoraires, à défaut de meilleur accord.

Faculté de substitution

Il est expressément convenu que la réitération des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR, soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais que cette cession partielle ou totale des présentes :

- ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit,
- que l'ACQUEREUR, devenu cédant, sera tenu solidairement à l'exécution du contrat par le cessionnaire,
- et que si les dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables à la vente conclue avec le cessionnaire, la cession ne vaudra que si ce dernier n'exerce pas son droit de rétractation. Dans le cas contraire, l'ACQUÉREUR demeurera tenu par l'engagement d'achat.

La cession fera l'objet d'un acte qui sera régulièrement notifié au VENDEUR.

Transfert de propriété et jouissance des biens

L'ACQUEREUR aura la propriété des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective.

Survenance d'un sinistre pendant la validité du compromis

Si, pendant la validité des présentes, un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle venait à rendre l'immeuble impropre à sa destination, l'ACQUEREUR aura la faculté, soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui, soit de maintenir l'acquisition du bien et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation du montant de ces indemnités, l'ACQUEREUR étant, à la demande du VENDEUR, purement et simplement subrogé dans tous ses droits du ou des assureurs.

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes sont régulièrement assurés et qu'aucun contentieux en cours ne l'oppose à la ou aux compagnies qui les assurent.

Obligation de garde du VENDEUR

Entre la date des présentes et la date du transfert effectif de propriété et de jouissance à l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'oblige à entretenir les biens, à les maintenir dans leur état actuel et à s'abstenir de procéder à toute transformation sans l'accord écrit de l'ACQUÉREUR. Si un équipement de l'immeuble devait être remplacé, le VENDEUR est averti qu'il devra le remplacer à l'identique ou par son plus proche équivalent.

En outre, le VENDEUR s'engage à entretenir et nettoyer le terrain s'il y a lieu et ne laisser aucun encombrements sur le terrain ou dans les dépendances le jour de la signature de l'acte authentique.

Le VENDEUR s'engage à laisser l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération des présentes pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent.

NOTIFICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les PARTIES acceptent expressément que les notifications que pourra leur adresser l'Agence en exécution des présentes soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception électronique aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elles reconnaissent avoir été informées que ces lettres recommandées électroniques seront envoyées par l'intermédiaire d'un tiers de confiance agréé bénéficiant d'une décision de qualification délivrée par l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI) valable depuis le 1er janvier 2019 et respectant les règles fixées par le Règlement européen (UE) n°910/2014 eIDAS, et qu'il existe une possibilité qu'elles soient classées par leur messagerie dans un dossier de courriers indésirables et qu'elles devront donc vérifier le contenu de ce dossier sur leur messagerie.

Nom du titulaire	Adresse mail
Cécile Christiane Michèle Aline ALCINDOR	cecile.alcindor-coerchon@curie.fr
Justine Charlotte Olivia COHEN	justinecohen@orange.fr
Loïc Jean roger BILLIAU	loicbilliau@wanadoo.fr

Chacune des PARTIES :

- reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants,
- s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail,
- accepte que toute action effectuée au travers de son compte e-mail soit réputée effectuée par elle et relève de sa responsabilité exclusive pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications.

DROIT DE RÉTRACTATION

La présente vente n'est pas soumise aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

PARAGRAPHE 8.
COLLECTE ET EXPLOITATION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les PARTIES sont informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par l'AGENCE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution, ce qu'elles acceptent. Les données personnelles collectées seront accessibles par l'AGENCE ainsi que par Century 21 France. Elles seront conservées dans le système d'information de l'AGENCE et de Century 21 France pour une durée n'excédant pas celle nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont collectées et dans la limite des délais de prescription légale. Dans le cadre de ces traitements, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par l'AGENCE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage le temps nécessaire à l'exécution du contrat et à la constatation, l'exercice ou la défense en justice de droits qui en découlent.

Les PARTIES sont également informées que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par l'AGENCE à des fins de marketing direct, de gestion interne ou d'études statistiques.

☑ **En cochant cette case, le VENDEUR l'accepte expressément** .

☑ **En cochant cette case, l'ACQUEREUR l'accepte expressément** .

Chacune des PARTIES dispose auprès de l'AGENCE d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité et d'opposition au traitement des données la concernant en lui adressant un courriel à dpo@century21france.com . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, les PARTIES sont informées qu'elles disposent d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique en inscrivant leur numéro sur la liste Bloctel (wwww.bloctel.gouv.fr).

PARAGRAPHE 9.
ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout litige qui pourra survenir entre les PARTIES sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

PARAGRAPHE 10.
ANNEXES

Sont annexés aux présentes :

- le dernier avis de taxe foncière
- l'attestation de mesurage de la superficie privative du ou des lots
- le diagnostic amiante
- l'état parasitaire
- le diagnostic plomb
- le diagnostic d'installation intérieure d'électricité
- la fiche synthétique de la copropriété
- le diagnostic de l'état des risques naturels, technologiques et miniers ou de l'état des risques et pollutions
- le diagnostic de performance énergétique
- le règlement de copropriété et les actes le modifiant
- l'état descriptif de division et les actes le modifiant
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- les pré-état daté établi par le syndic de l'immeuble
- les informations financières concernant la copropriété de l'immeuble
- le carnet d'entretien de l'immeuble

- STATUTS SCI BAKU

DATE ET SIGNATURES

Fait à PARIS et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN
Service : Signature - **Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP - **Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio
Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - **Révision :** 1

modelo.fr

LSTI
yousign
eIDAS & RGS Trust Service Provider
Certificats N° 11125
Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr

Signatures électroniques du document

Signé le 03/02/2023 par Cécile Christiane Michèle Aline ALCINDOR

Cécile Christiane Michèle Aline ALCINDOR

ee3f63cd-7c21-4ba5-9bb0-b0c3633a5fd6
68d82fb0-e591-43d7-87d8-9f12d35d1433

Signé et certifié par yousign

Signé le 03/02/2023 par Loïc Jean Roger BILLIAU

Loïc Jean Roger BILLIAU

ee3f63cd-7c21-4ba5-9bb0-b0c3633a5fd6
885fa6e1-84fe-41a8-ab76-32011547f785

Signé et certifié par yousign

Signé le 04/02/2023 par Justine Charlotte Olivia COHEN

Justine Charlotte Olivia COHEN

ee3f63cd-7c21-4ba5-9bb0-b0c3633a5fd6
f989746d-1bc3-4a79-8bd2-6ff6b63f57e3

Signé et certifié par yousign



www.century21.fr

Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI
10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :
YOUSIGN SAS
SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0
8 Allées Henri Pigis
14000 CAEN

Service : Signature
Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP
Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio



Attestation de qualification et de conformité N° : 11125
Révision : 1

Identifiant du contrat : 63d2a5af67aba1fe7200f2a7
Nombre total de pages signées : 23
Nombre d'annexes signées : 0
Clé de hachage : aa167fb56097dfe82856d8a2772ce883

modelo.fr

LSTI
yousign
eIDAS & RGS Trust Service Provider
Certificats N° 11125
Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr

Pensez à utiliser ACROBAT READER pour consulter les PDF signés si vous ne voyez pas les signatures.