

*DROITS D'ENREGISTREMENT : 125 €  
(SUR ETAT)*

ECM  
605407



60540701  
NA/ECM/AUM

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE SEPT DÉCEMBRE**

**A PARIS 8ème arrondissement, en l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Damien BOURDON, Notaire de la Société par Actions Simplifiée  
« Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS  
8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE  
VENTE à la requête des Parties ci-après identifiées :**

### **1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **1.1. VENDEUR**

La Société dénommée **BATIGERE EN ILE DE FRANCE**, SA de HLM à directoire et conseil de surveillance, au capital de 129003069,00 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 2 RUE VOLTAIRE , identifiée au SIREN sous le numéro 582000105 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE CEDEX.

Observation étant ici faite que la société **BATIGERE EN ILE DE FRANCE** était antérieurement dénommée « BATIGERE ILE DE FRANCE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE » :

- Aux termes d'un procès-verbal de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 26 juin 2018 dans sa douzième résolution : la modification de la dénomination de la société BATIGERE ILE DE FRANCE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE a été approuvée pour être désormais BATIGERE EN ILE DE FRANCE.

Un extrait certifié conforme à l'original dudit procès-verbal est demeuré annexé aux présentes.

La Société dénommée **BATIGERE EN ILE DE FRANCE** est représentée à l'acte par **Madame Anne-Lise TROMEUR**, Collaboratrice de notaire, domiciliée professionnellement à PARIS 8ème, 55 boulevard Haussmann,

- agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Stéphane WALLON, aux termes d'une procuration sous signatures privés en date à PARIS du 31 août 2018 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Stéphane WALLON, professionnellement domicilié à LEVALLOIS-PERRET (92300), 2 rue Voltaire, agissant en qualité de Directeur Général de la société

BATIGERE EN ILE DE FRANCE, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté, aux termes d'une décision prise lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date à PARIS du 26 juin 2018 et renouvelé lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date à PARIS, du 21 octobre 2020.

Ayant en cette qualité tous pouvoirs pour engager la société à l'effet des présentes, en vertu de la délibération du Conseil d'Administration dans sa réunion du 5 juin 2008 des statuts et de la Loi.

Une copie d'un extrait certifié conforme à l'original de ce procès-verbal est annexée aux présentes.

- Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guillaume VIEL, aux termes d'une procuration sous signatures privés en date à PARIS du **1<sup>er</sup> décembre 2022** dont une copie est demeurée ci-annexée. Monsieur Guillaume VIEL, Directeur Immobilier de la société BATIGERE EN ILE DE France, professionnellement domicilié à LEVALLOIS-PERRET (92300), 2 RUE VOLTAIRE, agissant en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont été conférés par Monsieur Stéphane WALLON, Directeur Général de la société BATIGERE EN ILE DE France, professionnellement domicilié à LEVALLOIS-PERRET (92300), 2 RUE VOLTAIRE, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à PARIS, le 31 mai 2021 dont une copie est demeuré annexé aux présentes.

(Annexe n°1. **POUVOIRS DU VENDEUR**)

## **1.2. ACQUEREUR**

Monsieur Mohamed **ELLOUZE**, ingénieur, demeurant à PUTEAUX (92800) 37 , rue de la République.

Né à SFAX (TUNISIE) le 21 août 1981.

Divorcé de Madame Fadoua **MASMOUDI** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de NANTERRE (92000) le 23 juin 2022, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- Monsieur Mohamed **ELLOUZE** est présent à l'acte.

## **1.3. QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Mohamed **ELLOUZE** acquiert la toute propriété des Biens.

## **2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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.

Elles déclarent notamment :

### **En ce qui concerne les personnes physiques :**

- Qu'elles disposent de leur pleine capacité et ne sont concernées :
  - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables,
  - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement,
- Qu'elles ne sont pas dirigeantes d'une entreprise en situation de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- Que ses caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, état civil, domicile sont exactes,

- 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.

#### **En ce qui concerne les personnes morales :**

- Que les caractéristiques des personnes morales indiquées en tête des présentes telles que nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Que lesdites personnes morales ont été dûment constituées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement,
- Qu'elles n'ont pas fait et ne font pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises,
- Que lesdites personnes morales ne sont concernées par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- Les représentants desdites personnes morales attestent pour eux-mêmes et leurs mandants avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion de l'Acte, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité,
- Que la signature et l'exécution des présentes ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

### **3. DEFINITIONS**

#### **3.1. TERMINOLOGIE – DEFINITIONS**

##### **3.1.1. Terminologie**

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

##### **3.1.2. Définitions**

**Acquéreur** : désigne le comparant au paragraphe **1.2**.

En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge, indivisément et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

**Acte** : désigne le présent acte authentique contenant promesse synallagmatique sous Conditions Suspensives.

**Acte de Vente** : désigne l'acte authentique qui constatera la Vente du Bien à la suite de la réalisation des Conditions Suspensives.

**Annexe(s)** : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte. Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur.

**Biens ou Bien** : désigne les biens et droits immobiliers objet des présentes tels que ceux-ci sont désignés au paragraphe « *DESIGNATION* ».

**Condition(s) Suspensive(s)** : désigne au singulier l'une quelconque ou au pluriel l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées au paragraphe « *CONDITIONS SUSPENSIVES* » et dont

la non réalisation entraîne la caducité de la Promesse, sauf volonté contraire de celui au profit duquel elle est stipulée.

**Date de Signature** : désigne la date à laquelle sera signé l'Acte de Vente.

**Délai** : désigne la durée de validité des présentes.

**Dépôt de Garantie** : désigne, le cas échéant, la somme au moins versée partiellement par l'Acquéreur dont le montant et le sort sont fixés au paragraphe « *DEPOT DE GARANTIE* ».

**Ensemble Immobilier** : désigne l'ensemble immobilier dont dépendent les Biens tel que décrit au paragraphe « *DESIGNATION* » et qui fait l'objet des actes établissant son organisation juridique mentionnés au paragraphe « *ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER* ».

**Frais** : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du notaire et frais de publication à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que les notaires rédacteur et éventuellement participant.

**Jour Ouvré** : désigne un jour ouvré, c'est à dire autre qu'un samedi, un Dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente. Si l'une des obligations des présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra être exécutée le Jour Ouvré suivant.

**Parties** : désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur.

**Période Intermédiaire** : désigne la période entre la date des présentes et la Date de Signature.

**Prix de Vente** : désigne le prix de vente des Biens tel que fixé par les Parties au paragraphe « *PRIX* », hors Frais.

**Promesse** : désigne la présente promesse de vente et ses annexes.

**Séquestre** : désigne la personne dont la comparution figure au paragraphe « *SEQUESTRE* » et qui sera constituée séquestre dans les termes et conditions définies aux présentes.

**Vendeur** : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant au paragraphe « *IDENTIFICATION DES PARTIES* ».

**Vente** : désigne la vente des Biens qui sera constatée aux termes de l'Acte de Vente.

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

### 3.2. INTERPRETATION

Les titres attribués aux paragraphes de l'Acte n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Jusqu'à la Date de Signature, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse.

Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte de Vente. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de l'Acte de Vente, les stipulations de l'Acte de Vente prévaudront.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature des présentes.

### **3.3. FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## **4. EXPOSE**

### **4.1. OBLIGATION D'INFORMATION**

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature de la présente Promesse ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même Code, qui dispose que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* », les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées.

Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

### **4.1. RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Concernant la réalisation de la Vente, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. »*

*« En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »*

## **5. CADRE REGLEMENTAIRE DES CESSIONS DE LOGEMENTS PAR LES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE A LEURS LOCATAIRES.**

Il est rappelé que la présente Vente porte sur un logement locatif social et qu'elle est consentie par le Vendeur dans le cadre des dispositions des articles L 443-7 et suivants, R 443-1 à R 443-9 et R 443-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions de l'article L 443-11 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après reproduites par extrait :

*« II. – Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans. Toutefois, sur demande du locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin.*

*Tout locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.*

*Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent aussi être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé. Dans ce cas, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.*

*III. – Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité :*

*– à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ;*

*– à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.*

*– à toute autre personne physique.*

*Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux deuxième à avant-dernier alinéas du présent III auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.*

*IV. – La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé.*

*Lorsqu'une personne physique a acquis soit un logement auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré, soit un logement locatif appartenant à une société d'économie mixte ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, elle ne peut se porter acquéreur d'un autre logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou appartenant à une société d'économie mixte ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 351-2, sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente de cet autre logement. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement précédemment acquis.*

*V. – Tous les logements, vacants ou occupés, peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application du chapitre Ier du titre II du livre III du code de l'urbanisme et des articles L. 324-1 et L. 326-1 du même code, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'Etat dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place, le cas échéant.*

*VI. – Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale.*

*VII. – Lorsqu'il est procédé à la vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux et qui ont été construits ou acquis depuis plus de quinze ans par un organisme d'habitations à loyer modéré, ces logements peuvent être cédés à toute personne morale de droit privé sans qu'il y ait lieu d'appliquer, pour les logements vacants, l'ordre de priorité mentionné au III du présent article. Pour les logements occupés, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.*

*Les dispositions du IV du présent article et celles de l'article L. 443-12 ne sont pas applicables à la mise en vente d'un ensemble de logements en application du premier alinéa du présent VII. Le prix de vente est librement fixé par l'organisme propriétaire. »*

Au regard des dispositions légales et réglementaires susvisées, les Parties font les déclarations suivantes :

## **5.1. DECLARATIONS DU VENDEUR**

### **5.1.1. Avis de l'autorité compétente**

Aux termes des dispositions de l'article L 451-5 du Code de la construction et de l'habitation « *L'avis de l'autorité compétente de l'Etat est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété et de celles intervenant entre deux organismes d'habitations à loyer modéré ou sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application du même article L. 481-1.*»

Etant précisé que la présente Vente a lieu à **un prix inférieur au prix de mise en vente** déterminé par le Vendeur à **CINQ CENT CINQUANTE-CINQ MILLE TROIS CENTS EUROS (555 300,00 EUR) dont DIX-SEPT MILLE EUROS (17 000,00 EUR) de parking**, celui-ci ayant été établi sur la base d'un immeuble libre de toute occupation, conformément aux dispositions de l'article L 443-11 du Code de la construction et de l'habitation.

### **5.1.2. Décision d'aliéner - Autorisation préfectorale**

Par délibération du Conseil d'Administration en date du 5 juin 2008, le Vendeur a décidé la mise en vente, conformément à l'article L 443-7 du Code de la construction et de l'habitation, notamment des Biens faisant l'objet des présentes.

Par lettre en date du 2 juillet 2008, le Vendeur a sollicité l'autorisation de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine afin de vendre les logements de l'immeuble sis à Puteaux 35 rue de la République.

Par lettre du 16 septembre 2008 le maire de la ville de Puteaux a exprimé son accord sur cette cession.

Suivant lettre du 27 octobre 2008, le Directeur Département de l'Équipement a autorisé le Vendeur à réaliser la vente de l'ensemble des logements conformément à l'article L 443-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

(Annexe n°2. **ACCORD PREFECTORAL ET DELIBERATION SOCIALE**)

Le Vendeur déclare que cette décision d'aliéner a reçu un commencement d'exécution dans les cinq ans de ladite autorisation du Préfet.

### **5.1.3. Détention de l'ensemble immobilier**

Le Vendeur est propriétaire de l'Ensemble Immobilier dont la désignation sera ci-après indiquée, depuis plus de dix ans ainsi qu'il sera dit ci-après à l'Article **12**.

### **5.1.4. Normes minimales d'habitabilité**

Le Vendeur, susnommé, certifie que les Biens répondent aux normes minimales d'habitabilité visées à l'article L 443-7 du Code de la construction et de l'habitation.

### **5.1.5. Information des Acquéreurs**

Le Vendeur a communiqué à l'Acquéreur les informations prévues par les dispositions de l'article L 443-14-2 du Code de la construction et de l'habitation quant :

Aux charges locatives des années antérieures,  
 Aux charges de copropriété des deux dernières années,  
 Aux travaux réalisés sur les parties communes dans les 5 dernières années,  
 Aux travaux à prévoir dans la copropriété pour les années à venir,  
 Au montant de la taxe foncière,

Ainsi qu'il résulte de la fiche d'information acquéreur ci-jointe et annexée aux présentes

(Annexe n°3. **FICHE D'INFORMATION**)

L'Acquéreur reconnaît, en outre avoir été informé qu'il sera redevable, chaque année, de la taxe foncière sur les propriétés bâties, à compter de la première année suivant les présentes.

En outre, l'Acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes les documents ci-après listés, qui lui ont été remis par le Vendeur, **par un lien de téléchargement**, en application des dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Une copie du règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division de l'Ensemble Immobilier établi aux termes d'un acte reçu par Maître Alix d'OCAGNE notaire à PARIS le 21 octobre 2009,
- Une copie du diagnostic technique de l'Ensemble Immobilier,
- une copie du carnet d'entretien relatif à la copropriété ;
- une copie des procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires des trois dernières années,
- Une copie des procès-verbaux des assemblées générales de l'ASL des trois dernières années
- Une copie des statuts et du cahier des charges de droit privé de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE de l'Ensemble Immobilier,
- Une copie des modificatifs des statuts en date du 9 novembre 2018.

- Pré état daté,
- La fiche synthétique de la copropriété.

Une copie de l'avis de téléchargement est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°4. **LIEN DE TELECHARGEMENT**)

## **6. PUBLICITE LEGALE**

Le Vendeur déclare que la mise en vente des Biens, actuellement vacants, a été précédée des mesures de publicité légales conformément aux dispositions de l'article R443-12 du Code de la construction et de l'habitation.

A l'issue du délai d'un mois à compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité légales, le Vendeur a convenu de la présente Promesse avec l'Acquéreur.

(Annexe n°5. **PUBLICITES LEGALES**)

## **7. ACQUISITION D'UN LOGEMENT VACANT**

**L'Acquéreur déclare qu'il s'agit d'une acquisition d'un logement vacant auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré,** ou d'une société d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2.

**CELA DEFINI, EXPOSE ET DECLARE, il est passé à la promesse synallagmatique de Vente objet des présentes.**

## **8. NATURE DU CONTRAT – PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

Par ces présentes, le Vendeur s'engage irrévocablement à vendre à l'Acquéreur qui s'engage irrévocablement à acquérir les Biens, le tout sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives développées ci-après au paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES ».

## **9. DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA VENTE FUTURE**

### **9.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS**

Dans un **Ensemble Immobilier** situé à **PUTEAUX (HAUTS-DE-SEINE) (92800)**  
**35 Rue de la République**

Les Biens et droits immobiliers objet des présentes dépendent d'un ensemble immobilier constitué d'un bâtiment à usage d'habitation, de caves et d'emplacements de stationnement, élevé d'un rez-de-chaussée et de dix-sept étages sur deux niveaux de sous-sol.

Les parties du terrain non bâties en élévation sont aménagées en espaces verts et cheminements piétons avec un escalier de sortie de secours des sous-sols, et des ventilations et une voie privée carrossable assurant la desserte des parkings situés aux sous-sols du présent bâtiment et du bâtiment voisin (Minerve I et II) depuis la rue Arago.

Ayant pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
Q	289	14 rue Paul Lafargue	00 ha 31 a 44 ca

Un extrait de plan cadastral du **Bien** est annexé.

(Annexe n°6. **PLAN CADASTRAL**)

Les Biens suivants :

## **9.2. DESIGNATION DES BIENS**

### **Lot numéro cent soixante-dix-huit (178) :**

Au quinzième étage, en sortant des ascenseurs doubles, couloir face, deuxième porte gauche,

Un appartement n°1507 de trois pièces principales comprenant : une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, un débarras et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les six cent quatre-vingt-un /cent millièmes (681 /100000 èmes) des parties communes générales.

### **Lot numéro deux cent quatre-vingt-neuf (289) :**

Au premier sous-sol,

Une cave n°98

Et les deux /cent millièmes (2 /100000 èmes) des parties communes générales.

### **Lot numéro quatre cent soixante-quatorze (474) :**

Au deuxième sous-sol,

Un emplacement de stationnement n°143

Et les cinquante-sept /cent millièmes (57 /100000 èmes) des parties communes générales.

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

## **9.3. PLANS**

En complément de cette désignation, les plans à l'état descriptif de division-règlement de copropriété établis par le Cabinet Denis BRACHET, Géomètre Expert DPLG, dont le siège est à PARIS (75012), 17 rue du Sergent Bauchat sont annexés aux présentes.

(Annexe n° 7 **PLANS DES LOTS**)

## **9.4. ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les Parties déclarent que la présente convention ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

## **10. MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE**

Conformément aux dispositions de 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, soumis à celle-ci :

- **81,63m<sup>2</sup>** pour le lot numéro **CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (178)**

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société GENOVEXPERT, dont le siège social est à Sainte-Geneviève-des-Bois (91700), 186 , rue La Fayette, le 18 janvier 2021 et annexée.

(Annexe n° 8 **ATTESTATION DE SUPERFICIE**)

Les Parties ont été informées de la possibilité pour l'Acquéreur 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'Acquéreur dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

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

## **11. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **11.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

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 Alix d'OCAGNE, Notaire à PARIS, le 21 octobre 2009. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE (HAUTS-DE-SEINE) 1ER, le 27 novembre 2009 volume 2009P numéro 6517.

En application de l'article 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, une copie dudit règlement de copropriété **a été remis dès avant ce jour à l'Acquéreur**, ce qu'il reconnaît expressément.

L'Acquéreur reconnaît avoir été mis en mesure de consulter des documents.

## **12. EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ronan BOURGES notaire à PARIS le 20 décembre 2001, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 1ER le 20 février 2002, volume 2002P, numéro 1418 et repris pour ordre le 28 mars 2002, volume 2002D, numéro 4381.

## **13. DUREE DE LA PROMESSE - REALISATION**

### **13.1. DELAI**

Les Parties s'obligent réciproquement à signer l'Acte de vente dans les quinze (15) jours de la réalisation de la dernière des conditions suspensives et au plus tard le **15 février 2023 à 14 Heures**, sauf les cas de prorogation automatique de la durée des Conditions suspensives expressément convenus aux Présentes

Toutefois si, à cette date, le notaire rédacteur de l'Acte de Vente n'était pas en possession des pièces nécessaires à la levée des Conditions Suspensives, le Délai serait automatiquement prorogé de huit (8) jours.

En cas de carence du Vendeur pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre de l'Acquéreur de l'expiration de la Promesse ci-dessus fixée.

### **13.2. ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

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

### **13.3. REALISATION DE LA PROMESSE ET FORMATION DU CONTRAT DE VENTE**

La réalisation de la présente promesse synallagmatique de vente ne pourra avoir lieu que par la signature de l'Acte de vente.

Les Parties conviennent expressément, par dérogation aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, de subordonner la formation et l'existence entre elles d'un contrat

de vente à la signature de l'Acte de vente en la forme authentique, accompagnée du paiement du Prix entre les mains du Vendeur et du versement des Frais entre les mains du Notaire rédacteur, à titre de formalité essentielle.

En conséquence, la Vente ne sera formée qu'aux termes de l'Acte de Vente, nonobstant les consentements échangés dans le cadre de la présente Promesse synallagmatique de vente, qui contient promesses réciproques de vendre et d'acquérir et accord des Parties sur la chose et sur le prix et quelle que soit la date de réalisation des Conditions suspensives, les Parties renonçant en outre à l'application des dispositions de l'article 1304-6 du Code civil.

Il est rappelé que :

- le paiement du Prix s'entend, sous déduction de la somme laissée entre les mains du Vendeur à la garantie du paiement de la clause pénale en exécution de l'article **16** des présentes.
- Les transferts de propriété, de jouissance et des risques auront lieu également aux termes de l'Acte de vente, en exécution des dispositions de l'Article **14** des présentes.

#### **13.4. ABSENCE DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE - MISE EN DEMEURE – CADUCITE DE LA PRESENTE PROMESSE**

Dans le cas où l'Acte de Vente constatant la formation du contrat de Vente, ne serait pas signé dans le délai fixé ci-dessus à l'article **13.1** chacune des Parties pourra mettre l'autre en demeure de signer l'Acte de Vente, à jour et heure fixes, en l'étude de son Notaire.

Cette mise en demeure sera faite par exploit d'huissier au domicile élu, pour un Jour ouvré fixé entre le cinquième (5<sup>ème</sup>) et le dixième (10<sup>ème</sup>) Jour Ouvré suivant la date de l'exploit.

Le cas échéant, la Promesse sera considérée comme prorogée de plein droit jusqu'à la date fixée pour la comparution en l'étude du Notaire.

A la date fixée par la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature dudit Acte de Vente accompagnée du paiement du Prix et des Frais,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut du Vendeur ou de l'Acquéreur ou consigné leurs dires.

En tout état de cause, il est convenu qu'à défaut de signature de l'Acte de vente à la date fixée par la mise en demeure ou encore à défaut de mise en demeure par l'une ou l'autre des Parties dans le mois de l'expiration du délai fixé ci-dessus à l'article **13.1**, la Promesse sera caduque de plein droit, sauf l'effet des stipulations ci-après concernant l'indemnisation éventuellement due à l'une des Parties en raison de l'inexécution des obligations de l'autre Partie.

Le Vendeur recouvrera alors son entière liberté de disposer des Biens, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Chacune des Parties, à défaut de pouvoir invoquer la défaillance de l'une ou l'autre des Conditions suspensives stipulées à son profit, répondra envers l'autre de l'inexécution éventuelle des engagements qu'elle a souscrits aux termes de la Promesse, dans le cadre des dispositions de l'article 1217 du Code civil et sera redevable envers l'autre du montant de la clause pénale convenue à l'article **16**.

## **14. PROPRIETE JOUISSANCE**

### **14.1. PROPRIETE**

L'Acquéreur sera propriétaire des Biens vendus le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

### **14.2. JOUISSANCE**

Il en aura la jouissance le jour de la signature de l'acte authentique de vente par la prise de possession réelle, le Vendeur s'obligeant, pour cette date, à remettre lesdits Biens libres de toute location ou occupation.

## **15. CONDITIONS FINANCIERES**

### **15.1. PRIX**

La Vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CINQ CENT TROIS MILLE CENTS EUROS (503 100,00 EUR)** qui sera payable comptant par virement pour 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'Acquéreur, 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 par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de Vente.

### **15.2. FRAIS**

#### **15.2.1. Frais de la vente**

**L'Acquéreur** paiera tous les frais, droits et émoluments et débours de l'acte de vente.

Le Vendeur supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

#### **15.2.2. Frais des présentes**

Les frais d'établissement de la présente promesse de vente **sont à la charge de l'Acquéreur.**

### **15.3. PLAN DE FINANCEMENT**

L'Acquéreur déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- Prix	503 100,00 EUR
- Frais de la vente	4 400,00 EUR
- Frais de mise en place des garanties	<u>MEMOIRE</u>
(Ces frais seront à évaluer en fonction de la demande ou non d'une garantie hypothécaire par la banque sur les biens)	
Ensemble	507 500,00 EUR

#### FINANCEMENT

- Fonds personnels ou assimilés	100 000,00 EUR
- Fonds empruntés	407 500,00 EUR

Ensemble

507 500,00 EUR

## **16. 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 VINGT-CINQ MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (25 155,00 EUR) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 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.

## **17. DEPOT DE GARANTIE**

Le Dépôt de Garantie s'élève à la somme de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR)**.

Cette somme sera versée par l'Acquéreur au Vendeur qui le reconnaît par virement bancaire en la comptabilité de l'Office dénommé « CHEUVREUX », dont le siège est situé à PARIS 8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann **dans les dix (10) jours des présentes, sous peine de caducité, si bon semble au Vendeur**

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'Acquéreur en s'en dessaisissant et le Vendeur en en restituant le double.

Dans le cas où l'Acte de Vente ne serait pas régularisé, l'Acquéreur 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 1304-3 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 au Vendeur, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les Parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'Acquéreur ou sa perte en faveur du Vendeur.

### **17.1. DESIGNATION DU TIERS CONVENU**

D'un commun accord, les Parties choisissent comme tiers convenu, Monsieur Renaud DEBLACIAT, caissier de l'Office Notarial rédacteur des présentes.

Le tiers convenu mandataire commun des Parties détiendra cette somme de **mille cinq cents Euros (1.500,00 Eur)** pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au Vendeur ou à l'Acquéreur selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

La réception du virement vaudra acceptation par le tiers convenu de la mission qui lui est confiée.

## **18. FINANCEMENT PAR UN PRET**

Les présentes sont soumises aux dispositions des articles L 313-1 et suivants du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

### **18.1. CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PRET**

L'Acquéreur 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 desdits articles et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : tout organisme bancaire ou financier
- Montant maximum de la somme empruntée : 407 500,00 EUR
- Durée maximale de remboursement : 25 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 2,59 % l'an (hors assurances).

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que : « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.* ».

En conséquence, le compromis est soumis dans l'intérêt des deux Parties, à la Condition Suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté et à la durée de l'emprunt privera l'Acquéreur du droit d'invoquer la Condition Suspensive, au sens de l'article 1304-3 du Code civil.

#### **I - Obligations de l'Acquéreur vis à vis du crédit sollicité**

L'Acquéreur s'oblige à déposer une demande de prêt, et à en justifier au Vendeur dans un délai de quinze (15) Jours des présentes.

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

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

L'Acquéreur devra informer, sans retard le Vendeur de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

L'Acquéreur déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

#### **II - Réalisation de la Condition Suspensive**

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 313-1 et suivants et la Condition Suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'Acquéreur de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-1 et suivants sus-visés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes, et par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

La réception de cette offre devra intervenir **au plus tard le 1<sup>er</sup> février 2023**

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'Acquéreur au Vendeur au plus tard dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus. Dans l'hypothèse d'une non obtention du prêt, cette notification devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans le cas où l'Acquéreur n'aurait pas apporté la justification requise dans le délai ci-dessus, les présentes seront caduques, le terme étant considéré comme extinctif. Par suite, le Vendeur retrouvera son entière liberté mais l'Acquéreur ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au Vendeur en application des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil sus-relatées.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, l'Acquéreur pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offres et acceptations au Vendeur, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au Vendeur.

## **18.2. CONDITION SUSPENSIVE - VENTE LOGEMENT HLM**

Ladite acquisition est soumise à la condition suspensive de la revente préalable par l'Acquéreur de son logement actuel, qu'il avait acquis précédemment auprès de l'Organisme d'habitations à loyer modéré BATIGERE EN ILE DE France, tel prévu aux termes de l'Article L.443-11 IV alinéa 2 du CCH repris ci-après :

*Article L.443-11 IV alinéa 2. Lorsqu'une personne physique a acquis soit un logement auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré, soit un logement locatif appartenant à une société d'économie mixte ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1, elle ne peut se porter acquéreur d'un autre logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou appartenant à une société d'économie mixte ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1, sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente de cet autre logement. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement précédemment acquis.*

L'Acquéreur s'engage à revendre son logement actuel au plus tard **le 15 janvier 2023**.

La réitération de la promesse de vente pour le bien objet des présentes devra intervenir au plus tard le **15 février 2023**.

Il est ici précisé que l'Acquéreur a signé un compromis de vente pour la vente des biens sis à PUTEAUX, 37, rue de la République, en date du **5 novembre 2022**.

## **19. AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **19.1. DROIT DE PREEMPTION**

Il résulte des dispositions de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme (dans sa rédaction issue de l'article 149 de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014) que la cession des immeubles construits ou acquis par les organismes HLM est soumise au droit de préemption urbain, « *sous réserve des droits des locataires définis à l'article L 443-11 du Code de la construction et de l'habitation* ».

A ce titre, sont exclues du champ du droit de préemption urbain les cessions consenties à des acquéreurs susceptibles de bénéficier de la procédure de priorité prévue par l'article L443-11 du Code de la construction et de l'habitation.

**En conséquence, les présentes étant consenties à un acquéreur n'ayant pas la qualité de Locataire d'un bailleur social disposant de patrimoine dans le département, la Vente est soumise au droit de préemption urbain.**

Le présent compromis de vente est consenti sous la condition que ledit droit de préemption ne soit pas exercé.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le Vendeur délié de toute obligation à l'égard de l'Acquéreur.

L'offre par le titulaire du droit de préemption d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la Condition Suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption. De même, l'annulation ultérieure de la décision de préemption ou la renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci ne remettra pas en cause la caducité des présentes.

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

Par conséquent, les Parties conviennent expressément que dans l'hypothèse où, à la date de réalisation de la Promesse le droit de préemption urbain n'aurait pas été encore purgé, soit en raison de l'exercice par son titulaire des facultés qui lui sont offertes par application de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme susvisé, soit en raison de l'application de l'Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 complétée de l'Ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19, les délais de réalisation de la Promesse et de la condition suspensive visée à l'article « Délai » seront automatiquement prorogés, jusqu'à la fin du délai dont le titulaire du droit de préemption urbain dispose aux termes de l'article L 211-5 du Code de l'urbanisme.

## **19.2. CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN**

Les présentes, destinées à arrêter la volonté des Parties sans attendre l'expiration des délais nécessaires à l'obtention des pièces nécessaires à l'instrumentation de la vente, sont conclues sous les Conditions Suspensives de droit commun suivantes :

Que le Vendeur justifie de la propriété régulière du Bien, par suite il s'engage à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

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 d'habitation auquel l'Acquéreur le destine.

Il est précisé que cette Condition Suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'Acquéreur 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.

Que l'état hypothécaire ne révèle ni de pacte de préférence ni de saisies ou d'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 mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.

## **20. FACULTE DE RETRACTATION**

### **Application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation**

Le Bien étant à usage d'habitation et l'Acquéreur étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui dispose notamment que l' « *acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.* »

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, l'Acquéreur pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie d'huissier.

A cet égard, le Vendeur constitue pour son mandataire l'Office Notarial 55 boulevard Haussmann à PARIS 8ème aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

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

### **Rappel des dispositions de l'Article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation:**

*« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.*

*Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »*

### **Notification par voie électronique**

A cet effet et conformément aux dispositions de l'article 1369-8 du Code civil, l'Acquéreur requiert expressément le notaire soussigné de lui adresser la notification prévue par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et plus

généralement toutes notifications nécessaires pour les besoins du dossier par courrier électronique à l'adresse suivante :

- **Pour Monsieur ELLOUZE : mohammed.ellouze@gmail.com**

L'Acquéreur déclare disposer par ailleurs des moyens techniques nécessaires et d'un matériel adapté afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur Web fiables et mis à jour depuis 2011.

Enfin, l'Acquéreur s'engage à communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible, et déclare ne pas filtrer les notifications, et disposer d'une boîte e-mail disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

Les Parties sont informées par le notaire soussigné que le délai de rétractation ci-dessus visé ne commence à courir qu'à compter de la réception par l'Acquéreur de la dernière des pièces listées à l'article 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

## **21. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DES BIENS**

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions du Vendeur relativement aux Biens et à l'Ensemble Immobilier.

### **21.1. GARANTIE D'ÉVICTION**

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des Biens, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette Vente.

L'Acquéreur bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

### **21.2. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le Vendeur réglera s'il y a lieu, au moyen du Prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

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

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

### **21.3. SERVITUDES**

L'Acquéreur profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le Vendeur déclare n'avoir créé ni laissé créer de servitude, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

Le Vendeur déclare en outre :

- qu'aux termes d'un acte sous seings privés en date à PUTEAUX du 26 mai 2008, la société BATIGERE ILE DE FRANCE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE a constitué au profit de la COMMUNE DE PUTEAUX, une servitude de passage public à titre réel et perpétuel portant sur l'escalier et l'allée dépendant d'une parcelle de terrain lui appartenant et située à PUTEAUX (Hauts de Seine), 14 rue Paul Lafargue, cadastrée section Q numéro 276 pour 83a 66ca.

Une copie de cet acte ainsi que l'origine du plan délimitant l'assiette de la servitude de passage portant sur 318 mètres carrés de la parcelle de terrain cadastrée section Q numéro 276 pour 83a 66ca, ont été déposés au rang des minutes de Maître GOZLAN, Notaire à PUTEAUX, le 17 décembre 2008. Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de Nanterre 1er, le 12 février 2009, volume 2009 P numéro 934.

- qu'il résulte du document d'arpentage numéro 1129Z, et du procès-verbal de cadastre du 29 avril 2009, publié au service de la publicité foncière de Nanterre 1er, le 30 avril 2009, volume 2009 P numéro 2279, que la parcelle cadastrée section Q numéro 276 pour 83a 66ca a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section Q numéro 289 pour 31a 44ca et numéro 290 pour 52a 22ca.

- et que par suite de la division, la servitude de passage se trouve porter uniquement sur la parcelle cadastrée section Q numéro 290.

- servitude d'usage du groupe électrogène :

Le fonds servant cadastré section Q n° 290 est grevé, au profit du fonds dominant cadastré section Q n° 289, d'une servitude d'usage du groupe électrogène installé au sous-sol du Bâtiment Minerve I permettant d'assurer le fonctionnement des ascenseurs du Bâtiment Minerve III édifié sur le fonds cadastré section Q n° 289 et l'éclairage de ses parties communes.

- servitudes réciproques de passage de canalisation et réseaux :

Chacun des deux fonds cadastrés section Q n°s 289 et 290 est grevé, et bénéficie, d'une servitude de maintien des canalisations et réseaux existants à ce jour sous, ou le long, de la voie pour l'alimentation en fluides ou l'évacuation des eaux pluviales et usées des bâtiments édifiés sur les parcelles cadastrées section Q n°s 289 et 290.

(Annexe n°9. **NOTE SUR LES SERVITUDES**)

#### **21.4. ETAT DU BIEN**

Le Vendeur déclare :

- que les Biens ne sont pas insalubres, qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation;
- que les Biens ne font pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur les Biens ;
- qu'il n'a pas modifié l'affectation des Biens en contravention avec les stipulations du règlement de copropriété ;
- qu'il n'a pas réalisé dans les Biens de travaux en modifiant l'aspect extérieur ou les parties communes de l'Ensemble Immobilier, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- que la consistance des Biens n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière des parties communes que par des travaux non autorisés.

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et garanties consenties dans l'Acte par le Vendeur, prendra les Biens dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans garantie de la part du Vendeur en raison notamment :

- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices même cachés et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;

- soit de l'état du sol et du sous-sol de l'Ensemble Immobilier (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance des Biens ou de l'Ensemble Immobilier.

#### **21.5. CONTENANCE**

Le Vendeur ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.

#### **21.6. URBANISME**

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'Acquéreur reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que par les explications qui lui ont été données :

- Un Certificat d'urbanisme en date du 14 novembre 2022,
- Il résulte de renseignements sur les anciennes carrières en date du 10 février 2021 précise que l'immeuble est situé en dehors d'une zone de carrières connues
- Un plan cadastral
- Un plan de situation

(Annexe n°10. **DOSSIER D'URBANISME**)

L'Acquéreur fera son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur de la situation des Biens au regard de la réglementation d'urbanisme.

#### **21.7. IMPOTS ET TAXES**

L'Acquéreur acquittera à compter de la date de l'Acte de vente les différentes taxes liées à la propriété des Biens (taxes foncières, taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Pour ce qui concerne l'année en cours au jour de l'Acte de vente, il est convenu ce qui suit :

L'Acquéreur versera le jour de la signature de l'Acte authentique de Vente au Vendeur, par la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour la période courant du jour de la signature de l'Acte jusqu'au 31 Décembre suivant, arrêté forfaitairement sur le montant de la dernière imposition.

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

**La taxe d'habitation due pour l'année en cours restera à la charge de l'occupant desdits Biens au premier jour du mois de Janvier.**

#### **21.8. CONTRAT DE FOURNITURES**

L'Acquéreur fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il sera subrogé dans les droits et obligations du Vendeur à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Il appartiendra aux Parties, dans le cas de services collectifs avec comptage individuel de procéder aux relevés nécessaires, et d'effectuer les comptes directement entre elles.

### **21.9. ASSURANCE**

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, de la souscription, à compter du jour de l'acte de Vente des polices d'assurance garantissant les Biens et sa responsabilité. Le Vendeur procédera, à ses frais, à la résiliation des polices en cours au jour de la Vente.

L'Ensemble Immobilier dans lequel se trouve le Bien étant, quant à lui, assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'Acquéreur devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

## **22. DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENT**

### **22.1. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Il est précisé que le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

#### **22.1.1. Le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique**

L'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens présentement vendus n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants, comme ayant été construit postérieurement au 1er Janvier 1949.

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

L'Ensemble Immobilier objet des présentes ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, ainsi déclaré par le Vendeur, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-13 du Code de la santé publique.

**En ce qui concerne les parties communes :**

Le syndic de copropriété ci-après dénommé a remis un dossier technique amiante contenant notamment la fiche récapitulative établi par Monsieur Abdelaziz ZEFFANE de la Société PARIS IDF, sise à NEUILLY PLAISANCE (93360), 9 rue Edmond Michelet, ZA Fontaine du Vaisseau en date du 7 octobre 2005 après une visite du 21 septembre 2005 duquel il résulte ce qui suit :

**« CONCLUSIONS**

***Dans le cadre du présent diagnostic, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante***

***Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux plafonds repérés : NON***

***Présence d'amiante dans les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocage, calorifugeage, faux plafond) : OUI***

***Présence de composants réputés contenir de l'amiante autre que ceux définis dans l'annexe 13-9 du code de la santé publique »***

Une copie de ce document est demeurée jointe et annexée aux présentes ainsi que l'attestation d'assurance et de compétence.

(Annexe n°11. **DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE PARTIES COMMUNES**)

**En ce qui concerne les parties privatives**

Les recherches ont été effectuées par le Cabinet GENOVEXPERT, dont le siège social se situe à STE GENEVIEVE DES BOIS (91700) 186 rue Lafayette, lequel aux termes de son constat en date du **18 janvier 2021** suite à une visite en date du **5 janvier 2021** a conclu ce qui suit :

**« CONCLUSION :**

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

***Liste des locaux non visités et justification***

***Aucun Liste des éléments non inspectés et justification »***

Une copie complète de ce constat est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

(Annexe n°12. **CONSTAT AMIANTE PARTIES PRIVATIVES**)

Pour information, il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

L'Acquéreur reconnaît avoir une parfaite information de la situation des Biens eu égard à la réglementation sur l'amiante et reconnaît avoir reçu une copie des documents susvisés.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la présence éventuelle d'amiante tant dans les parties communes que les parties privatives, sans aucun recours contre le Vendeur, ce dernier ne devant jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'auteur desdits constats a justifié d'une assurance et de compétences certifiées ainsi qu'il résulte de deux attestations demeurées jointes à ces documents.

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

Le Vendeur déclare :

- que l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par les termites ou autres insectes xylophages délimitée par arrêté préfectoral sous le numéro 2006-1653 en date des 29 mars 2007 et 7 mars 2012,
- que l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone contaminée par les termites et autres insectes xylophages.

#### **En ce qui concerne les parties privatives :**

Par conséquent, il a été établi un état parasitaire par le Cabinet GENOVEXPERT, dont le siège social se situe à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) 186 rue Lafayette, lequel aux termes de son constat en date du **20 septembre 2022** suite à une visite en date du **20 septembre 2022** a conclu ce qui suit :

« **CONCLUSION :**

#### ***Absence d'indice d'infestation de termites aux abords de la construction***

*L'intervention a été effectuée sans démolition de murs, de faux plafonds, de doubles cloisons, sans dépose de parquet, plinthes, revêtements aux murs, au sol et au plafond, sans déplacement de mobilier lourd et fragile, sans démontage de mobiliers fixes, cuisines aménagées, bibliothèques) et sans sondage des abouts de solives car intégrés dans les murs. »*

Une copie dudit état est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

(Annexe n°13. **ETAT PARASITAIRE APPARTEMENT ET PARKING**)

L'Acquéreur déclare qu'il a une parfaite connaissance de l'état parasitaire susvisé, prendre acte de la situation des Biens à cet égard en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'auteur desdits constats a justifié d'une assurance et de compétences certifiées ainsi qu'il résulte de deux attestations demeurées jointes à ces documents.

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

Le Vendeur déclare que les Biens objets des présentes **ne disposent pas d'une installation de gaz.**

### **22.1.5. Etat des risques et pollutions**

Conformément à l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, les Parties déclarent :

- que les Biens **ne sont pas situés** dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)
- que les Biens **ne sont pas situés** dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM),
- que les Biens **ne sont pas situés** dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT),
- que les Biens **sont situés dans une commune de sismicité zone 1 (très**

**faible),**

- que les Biens **sont situés** dans une commune à potentiel radon **classée en niveau 1,**
- que les Biens **ne sont pas situés** en secteur d'information sur les sols (SIS),
- que l'information relative aux sinistres indemnités par l'assurance suite à une catastrophe naturelle minière ou technologique est donnée aux Présentes.
- que les Biens **ne sont pas concernés par un Plan d'Exposition au Bruit.**

Ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollution sur la commune de PUTEAUX, le **20 septembre 2022**, demeuré ci-annexé.

(Annexe n°14. ERP)

#### Déclaration du Vendeur sur les éventuels sinistres

Le Vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances.

- Qu'il n'a pas été informé, en application des dispositifs de l'article L 125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre ayant affecté lesdits Biens.

L'Acquéreur informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

L'Acquéreur déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation des Biens objets des présentes à l'intérieur d'un plan de prévention.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'il en a fait lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert la passation des présentes, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, l'Ensemble Immobilier ou les Biens n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

#### **22.1.6. ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES**

L'immeuble **ne se trouve pas** dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions visé ci-dessus.

#### **Radon**

En application de l'arrêté ministériel du 27 juin 2018, le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols.

L'Acquéreur est informé qu'au regard de la liste arrêtée par référence aux délimitations administratives, issues du code officiel géographique de l'Institut national de la statistique et des études économiques, en vigueur à la date du 1er janvier 2016,

telle qu'elle résulte de l'arrêté ministériel du 27 juin 2018, que le Bien est situé dans une zone 1.

### **22.1.7. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation**

Conformément aux dispositions des articles L.134-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Pour la parfaite information de l'Acquéreur, il est ici précisé qu'aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

Cette obligation ne s'applique pas aux avant-contrats conclus avant le 1er janvier 2022, ni aux ventes en résultant.

L'attention du l'Acquéreur est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du Bien est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2025, si la consommation énergétique primaire du Bien est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le Bien sera interdit à la location ;

- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du Bien est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le Bien sera interdit à la location.
- Qu'à compter du 1er janvier 2034, si la consommation énergétique primaire du Bien est supérieure à 230 kilowattheures par mètre carré (étiquette E) et par an, le Bien sera interdit à la location.

Une copie de ce diagnostic établi par le Cabinet GENOVEXPERT, dont le siège social se situe à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) 186 rue Lafayette, lequel aux termes de son constat en date du **5 janvier 2021** demeure ci-jointe et annexée aux présentes et dont il résulte notamment ce qui suit :

**« - Consommation énergétique (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 124 KWh/m<sup>2</sup>/an - catégorie C.  
- Emission de gaz à effet de serre (GES) (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 29 éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an catégorie D. »**

(Annexe n°15. **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**)

Aux termes de l'article R.443-11-1 du Code de la construction et de l'habitation, seuls les logements dont la consommation d'énergie est inférieure ou égale à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an estimée selon les conditions du diagnostic de performance énergétique défini aux articles L.134-1 à L.134-5 du Code de la construction et de l'habitation peuvent être aliénés par un organisme d'habitation à loyer modéré.

#### **22.1.8. Sécurité des installations intérieures d'électricité - avertissement**

Le Vendeur informe l'Acquéreur des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation : *«En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»*

Le Vendeur déclare que les Biens comportent une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Une copie de ce diagnostic établi par le Cabinet GENOVEXPERT, dont le siège social se situe à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) 186 rue Lafayette, lequel aux termes de son constat en date du **18 janvier 2021** suite à une visite en date du **5 janvier 2021** demeure ci-jointe et annexée aux présentes, lequel a conclu ce qui suit :

**« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. »**

(Annexe n°16. **DIAGNOSTIC ELECTRICITE**)

L'Acquéreur informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

Les Parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article 79 de la loi du 13 juillet 2006 imposant à tout vendeur souhaitant stipuler à son profit une clause d'exonération de garantie des vices cachés, la production d'un état de l'installation intérieure électrique lorsque cette dernière aura été réalisée depuis plus de 15 ans.

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'auteur dudit état a justifié d'une assurance et de compétences ainsi qu'il résulte de deux attestations demeurées jointes à ce document.

### **22.1.9. Assainissement**

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier est raccordé dans sa totalité à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur, aucune attestation n'étant délivré à l'Acquéreur ce jour.

L'Acquéreur, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et reprendre à sa charge les obligations découlant de la loi.

### **22.1.10. Mэрule**

Il résulte d'un courriel en date du 5 novembre 2018 émanant de Madame Catherine SANSON, Secrétariat du Pôle Aménagement Urbain de la Ville de PUTEAUX, ce qui suit littéralement rapporté :

*« Bonjour Madame,*

*Il n'existe pas à ce jour et à notre connaissance et à ce jour d'arrêté préfectoral relatif aux mэрules pour notre département. »*

Une copie de ce document demeurera jointe et annexée aux présentes.

(Annexe n°17. **COURRIEL DU 5 NOVEMBRE 2018 RELATIF AUX MERULES**)

L'Acquéreur est informé de l'obligation qui lui est faite comme à tout occupant de l'Immeuble de déclarer à la mairie, le cas échéant, la présence de mэрule dans l'Ensemble Immobilier. Il fera son affaire personnelle de la réalisation à ses frais des travaux préventifs d'éradication qui seraient ultérieurement prescrits en application des articles L133-7 à L.133-9 du Code de la construction et de l'habitation.

L'Acquéreur se reconnaît parfaitement informé de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

### **22.2. DETECTEUR DE FUMEE**

Le décret numéro 2011-36 du 10 janvier 2011 prescrit d'équiper à compter du 8 mars 2015 chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'obligation d'installation incombe au propriétaire du logement. Si le logement est mis en location, le propriétaire doit s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux.

L'obligation d'entretien et son renouvellement incombe à l'occupant du logement, et s'il s'agit d'une société à son représentant légal.

L'obligation d'installation et d'entretien incombe au propriétaire du logement s'il s'agit d'un logement à caractère saisonnier, d'un logement-foyer, d'une résidence hôtelière à vocation sociale, d'un logement de fonction ou d'une location meublée.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'existence d'un tel dispositif doit être notifiée à l'assureur garantissant les dommages d'incendie. Le défaut de notification à l'assureur pourrait engendrer un défaut de prise en charge du sinistre.

Le Vendeur déclare que le Bien n'est pas pourvu à ce jour d'un détecteur de fumée conforme à la réglementation.

### **22.3. ASCENSEUR - REGLEMENTATION**

L'Ensemble Immobilier est équipé d'un ascenseur.

Le notaire rappelle à l'Acquéreur les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

Le Vendeur déclare que cet ascenseur est équipé à ce jour des dispositifs de sécurité obligatoires au regard des dispositions susvisées.

### **22.4. ENVIRONNEMENT**

#### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

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

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

A cet égard, le Vendeur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;

- qu'il n'a pas connaissance d'installation classée dans l'Ensemble Immobilier, à l'exception de celles révélées par le courrier émanant de la Préfecture des Hauts de Seine en date du 23 octobre 2017, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Savoir :

- Dossier présent en Préfecture :

86475                    EPAD                                    Rue de la République  
Station service

- Dossier présent aux archives départementales :

87930                    SOCOFROT OGIT                                    Rue de la République  
Parc de stationnement 2/20 rue Anatole France 1/17 rue M. Jacotot et 121/123/129  
rue de la République PUTEAUX

- Dossier archivé hors département

5002/D                    Garage TERRASSON                                    35, rue de la République

Sont demeurées également annexés aux présentes les consultations des données d'inventaire des activités des sites industriels et d'activités de service BASIAS, des sites pollués BASOL, des ICPE, et GEORISQUES ainsi que le courrier émanant de la Préfecture du 23 octobre 2017.

Une copie de ces consultations est annexée.

(Annexe n°18. **COURRIER PREFECTURE ET RELEVES ICPE BASIAS BASOL GEORISQUES**)

## **22.5. NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'Acquéreur venaient à entrer en application, le Vendeur s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'Acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

## **23. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE**

### **23.1. SYNDIC DE COPROPRIETE**

Le Vendeur informe l'Acquéreur que le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est le **Cabinet F. MERGUIN, 14, rue Anatole France 92800 PUTEAUX**

### **23.2. RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'Acquéreur 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.

### **23.3. PRE-ETAT DATE DU SYNDIC**

Demeure ci-annexé un pré-état daté établi par le syndic le **6 DECEMBRE 2022** contenant les informations relatives à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire Vendeur, prévues à l'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le Vendeur au titre des deux derniers exercices comptables,
- Les sommes restant dues par le Vendeur au syndicat des copropriétaires et celles qui seront dues au syndicat par l'Acquéreur,
- L'Etat global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis de fournisseurs,
- Le montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot principal, objet des présentes, et le montant de la dernière cotisation versée à ce fonds par le Vendeur au titre de ce lot, s'il existe

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de ces informations.

Une copie du pré état daté est demeurée ci-après annexée.

(Annexe n°19. **PRE ETAT DATE DU SYNDIC**)

### **23.4. OBLIGATION D'IMMATRICULATION DE LA COPROPRIETE**

Le Notaire informe les Parties de l'obligation d'immatriculation des copropriétés à compter du 1er janvier 2017.

Conformément à l'article 52 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR), il a été institué un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires des immeubles à destination totale ou partielle d'habitation.

Le décret 2016-1167 du 26 aout 2016 et l'arrêté du 10 octobre 2016 ont précisé les mises en œuvre de ce registre. Le teneur du registre est l'ANAH qui assure en cette qualité la gestion du traitement des données du registre. Le registre opérationnel rend obligatoire l'immatriculation des syndicats de copropriétaires dans les délais fixés par l'article 53 de la loi ALUR, savoir :

- Pour les copropriétés de plus de 200 lots à compter du 31 décembre 2016,

- Pour les copropriétés de plus de 50 lots à compter du 31 décembre 2017,
- Pour les copropriétés de moins de 50 lots à compter du 31 décembre 2018.

Par lot, il faut entendre lot principal et non lots annexes.

L'obligation d'information pèse sur le syndic et l'administrateur provisoire. Toutefois, le notaire est tenu de procéder à l'immatriculation à titre principal pour les nouvelles copropriétés (R 711-11-I du CCH) ou d'office en cas de carence ou d'absence du syndic (R711-18 et R 711-20 CCH).

Du fait des caractéristiques de l'Ensemble Immobilier, le Notaire informe les Parties que le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AB5-474-978** ainsi qu'il résulte d'une attestation d'immatriculation qui est demeurée annexée avec la fiche synthétique de la copropriété.

(Annexe n°20. **ATTESTATION D'IMMATRICULATION ET FICHE SYNTHETIQUE**)

### **23.5. DOSSIER TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE**

Aux termes des dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation :

*« Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité. »*

Le Vendeur déclare qu'en vue de la mise en vente par lots de l'immeuble il a fait réaliser un diagnostic technique par le Cabinet BRACHET sis à PARIS 12<sup>e</sup>, 17 rue du Sergent BaCHAT. Une copie du rapport établi le 24 juillet 2009 a été remis à l'Acquéreur préalablement aux présentes, et une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°21. **DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE**)

### **23.6. OBLIGATION DE CONSTITUER FONDS DE TRAVAUX A COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017 - INFORMATION**

Le notaire soussigné informe l'Acquéreur qu'à compter du 1er janvier 2017 et sauf à faire établir un Diagnostic Technique Global (DTG) ne faisant apparaître aucun travaux à réaliser dans les dix ans, les copropriétaires d'immeubles d'au moins dix (10) lots construits depuis plus de cinq ans auront l'obligation de constituer un fonds de travaux équivalant à 5 % au minimum du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de travaux étant destiné à organiser les travaux à venir au sein de la copropriété afin de permettre de mieux anticiper et gérer les dépenses exceptionnelles.

**En l'espèce, il résulte du pré état daté du 6 DECEMBRE 2022 qu'il existe pour cette copropriété un fonds travaux dont la quote-part pour les lots objet des présentes s'élève à 1465,79 euros.**

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, le jour de la signature de la Vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, et fonds travaux 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 ou du fonds de prévoyance travaux tel que prévu par l'article 14-2 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965.

Il a été décidé de ne pas établir de diagnostic technique global pour cette copropriété ainsi qu'il est confirmé par un mail délivré par le syndic en date du **25 novembre 2022**.

(Annexe n°22. **MAIL ABSENCE DTG 25 NOVEMBRE 2022**)

### **23.7. REPARTITION ENTRE LE VENDEUR ET L'ACQUEREUR DE LA CHARGE DE PAIEMENT DES CREANCES DE LA COPROPRIETE**

#### **23.7.1. Rappel des dispositions légales et réglementaires applicables par le Syndic de copropriété**

Le Notaire soussigné a informé les Parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le Vendeur et l'Acquéreur 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 Acquéreur, 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.

#### **23.7.2. Convention des Parties sur la répartition des charges et travaux**

- Règlement à la charge du Vendeur : le Vendeur règlera au syndic par prélèvement sur le Prix de la Vente :
  - . l'ensemble des provisions exigibles au jour de l'Acte de vente, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement,
  - . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
  - . 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 délivré par le syndic préalablement à l'Acte de vente.

- Règlement à la charge de l'Acquéreur : L'Acquéreur reversera au Vendeur, au jour de l'acte de vente, une quote part du montant qui aura été appelé par le syndic au titre du budget prévisionnel pour le trimestre en cours.

Ce remboursement aura lieu, au prorata de la durée de détention de l'Acquéreur, au vu de l'Etat daté délivré par le syndic préalablement à l'Acte de vente.

L'Acquéreur acquittera ensuite directement auprès du syndic les provisions au titre du budget prévisionnel qui seront appelées postérieurement à l'Acte de Vente.

L'Acquéreur acquittera également, directement auprès du syndic, les provisions correspondant à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel qui seront appelées postérieurement à l'Acte de Vente.

L'Acquéreur devra s'acquitter de ces provisions, quelle que soit la date de l'Assemblée Générale des Copropriétaires ayant décidé la dépense correspondante.

A cet égard, il est précisé que :

- L'Acquéreur est informé du montant des dépenses votées antérieurement aux Présentes par le pré état daté délivré par le Syndic et annexé aux Présentes,
- Un état daté délivré par le Syndic sera communiqué à l'Acquéreur préalablement à la signature de l'Acte de Vente, sur lequel figurera le montant actualisé des dépenses hors budget prévisionnel restant à acquitter par lui.

**Le Vendeur déclare :**

- Que la première vente faisant entrer l'immeuble dans le champ d'application de la copropriété a été régularisée le 27 octobre 2009,
- Que la première assemblée générale des copropriétaires s'est tenue le 25 mars 2010,

En application de l'article 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les copies des procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires des trois dernières années **ont été remises dès avant ce jour à l'Acquéreur qui le reconnaît par un lien de téléchargement préalablement aux présentes.**

**Etant ici précisé que la dernière assemblée s'est tenue le 28 septembre 2022 et que des travaux ont été décidés pour l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens, notamment en résolution n°24 travaux de remplacement des portes de parking avec modification de maçonnerie avec des appels de fonds de 50 % le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et 50 % le 1<sup>er</sup> avril 2023**

(Annexe n°23. **PV AG 2020, 2021 ET 28.09.2022**)

- Provision spéciales :

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas d'avances nommées (provisions spéciales) ce qui est confirmé par le pré état daté délivré par le syndic préalablement aux présentes.

- Fonds de roulement et fonds de réserve :

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, le jour de la signature de la Vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées dans l'état daté qui sera délivré préalablement à la signature de celle-ci.

**En l'espèce, il résulte du pré état daté du 6 DECEMBRE 2022 qu'il existe pour cette copropriété un fonds de roulement d'un montant de 517,63 euros.**

- Caractère définitif entre les Parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les Parties au jour de l'Acte de Vente en application des conventions qui précèdent, le Vendeur se désistara en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la Vente relativement aux Biens, et corrélativement l'Acquéreur fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours.

Par suite, l'Acquéreur renonce en faveur du Vendeur à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la Vente.

Procédures

L'Acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur à cet égard à compter de la date des Présentes.

En conséquence :

- 1°) Toutes les conséquences à venir concernant tout procès, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès, etc.) ou à une créance (gain du procès, remboursement des frais de procédure par l'adversaire défaillant, etc.) feront la perte ou le profit de l'Acquéreur,
- 2°) Tous les appels de fonds déjà effectués et réglés pour la poursuite de tout procès resteront de plein droit acquis au syndicat, le Vendeur ne pouvant invoquer aucun droit à leur remboursement.

Aux termes du mail délivré par le syndic en date du **25 novembre 2022**, il est indiqué qu'il y a des procédures en cours pour le recouvrement des charges ainsi qu'aux termes des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires dont une copie est annexée ci-dessus.

### **23.8. NOTIFICATION DE LA MUTATION – CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

#### **23.8.1. 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 rédacteur 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, interdisant au notaire 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 le Vendeur est libre de toute obligation à 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.

#### **23.8.2. Certificat de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965**

Les Parties se reconnaissent parfaitement informées des dispositions de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, ci-après littéralement rapportées :

*Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.*

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

*1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;*

*2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.*

*Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.*

*Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de*

*trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur.*

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

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, le présent acte sera réputé nul et non avenue aux torts de l'Acquéreur.

**A cet égard, l'Acquéreur déclare que ni lui, ni le cas échéant son conjoint ou son partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont déjà copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.**

### **23.9. INFORMATION DE L'ACQUEREUR**

En outre, l'Acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes les documents ci-après listés, qui lui ont été remis par le Vendeur, en application des dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Une copie du règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division de l'Ensemble Immobilier établi aux termes d'un acte reçu par Maître Alix d'OCAGNE notaire à PARIS le 21 octobre 2009,
- Une copie du diagnostic technique de l'Ensemble Immobilier,
- une copie du carnet d'entretien relatif à la copropriété ;
- une copie des procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires des trois dernières années,
- Une copie des procès-verbaux des assemblées générales de l'ASL des trois dernières années
- Une copie des statuts et du cahier des charges de droit privé de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE de l'Ensemble Immobilier,
- Une copie des modificatifs des statuts en date du 9 novembre 2018.
- Pré état daté,
- La fiche synthétique de la copropriété.

Une copie de l'avis de téléchargement est annexé ci-dessus.

(Annexe n°24. **CARNET ENTRETIEN**)

### **24. ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

L'accès à l'Ensemble Immobilier s'effectue par une voie permettant également la desserte des résidences Minerve I et Minerve II dépendant de deux autres fonds ; de telle sorte que les différents bâtiments desservis par cette voie collective et son portail constituent des immeubles distincts gérés séparément.

Afin d'assurer une bonne gestion et l'entretien de la voie et du portail d'accès, ainsi que la gestion de l'entretien des canalisations communes, desservant les biens dépendant de l'immeuble ainsi que les biens dépendants de deux bâtiments à usage d'habitation Minerve I et Minerve II, il est créée une Association Syndicale Libre dénommée "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MINERVE-PUTEAUX", régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et dont les Statuts ont été établis suivant sous seing privé déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, le 21 octobre 2009 publié au service de la publicité foncière de Nanterre 1er, le 20 novembre 2009 volume 2009 P numéro 6344.

Suivi d'un acte contenant modificatif audits statuts reçu par Maître Jean-Jacques SAINZ, Notaire à PARIS, avant les présentes, le 9 novembre 2018, dont une copie

authentique publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 1<sup>ER</sup>, en date du 23 novembre 2018, Volume 2018P, N° 9459.

L'assemblée générale ordinaire de ses membres s'est réunie le **17 décembre 2020**. Copie dudit procès-verbal a été remise dès avant ce jour à l'Acquéreur qui le reconnaît.

L'assemblée générale ordinaire de ses membres s'est réunie le **22 novembre 2021**. Copie dudit procès-verbal a été remise dès avant ce jour à l'Acquéreur qui le reconnaît.

La dernière assemblée générale ordinaire de ses membres s'est réunie le **30 juin 2022. Une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée. Aucun travaux n'a été votés.**

(Annexe n°25. **PV AG ASL 30 JUIN 2022**)

**\* Cette Association Syndicale Libre regroupe tous les propriétaires dont le bien est desservi par cette voie et son portail d'accès**

Cette Association a pour objet :

- La gestion des espaces et équipements d'intérêt général aux Bâtiments Minerve I, Minerve II et Minerve III, avec ou sans appropriation desdits biens, et notamment l'entretien, la réfection et le cas échéant, le remplacement ou la reconstruction des éléments et biens suivants :
  - la voie carrossable longeant les bâtiments entre la rue Arago et la rue Paul Lafargue assurant la desserte des parkings de l'ensemble immobilier,
  - les barrières installées à l'entrée de cette voie sur la rue Arago et à sa sortie rue Paul Lafargue, avec les installations en assurant le fonctionnement automatique,
  - les installations servant à l'éclairage de cette voie, s'il en est,
  - le groupe électrogène installé dans le sous-sol du Bâtiment Minerve I pour le service des trois bâtiments (ascenseurs et parties communes), et généralement toute installation présentant un intérêt pour tout l'ensemble immobilier et dont la gestion ne serait pas assurée par un autre organisme,
- Le contrôle de l'harmonie de l'ensemble immobilier et plus particulièrement de l'aspect des façades et fenêtres.

En conséquence, tout propriétaire et/ou copropriétaire d'un bien desservi par la voie et son portail d'accès, et situé dans l'immeuble, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, sera membre de plein droit de l'Association. Par les présentes, l'Acquéreur devient donc membre de plein droit de ladite Association, ce qu'il reconnaît aux termes des présentes.

Il est ici précisé que l'Association Syndicale Libre est gérée par le cabinet **QUADRAL PROPERTY** située 41 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS et que les charges liées au fonctionnement de cette Association sus-dénommée sont comprises dans le budget prévisionnel de la copropriété et réparties selon les quotes-parts de charges déterminées aux termes du règlement de copropriété et état descriptif de division susvisés.

**Notification sera faite au gestionnaire de l'association syndicale libre lors de la réitération des présentes**

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents sus visés qui lui ont été remis et il sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations, charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent aux Biens vendus.

**Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :**

Les copropriétaires de l'Ensemble Immobilier seront globalement représentés au sein des Assemblées Générales de l'Association par le Syndic de la copropriété, son vote étant indivisible, l'Ensemble Immobilier disposant au sein des assemblées de l'Association d'un nombre de voix fixé ainsi qu'il est dit dans les Statuts de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE et le CAHIER DES CHARGES de ladite ASL.

Le Président de l'Association est nommé par le Syndicat au sein de ses membres ou en dehors d'eux, par décision prise à la majorité des membres présents et représentés.

Le Vendeur réglera, au représentant de ladite association au moyen des fonds provenant des présentes, la quote-part des charges due jusqu'au jour de l'entrée en jouissance en ce compris le coût des travaux décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'Acquéreur supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter de ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu les statuts de l'ASL et le modificatif en date du 9 novembre 2018 ainsi que les derniers PV d'AG **par un lien de téléchargement** préalablement aux présentes et déclare être en mesure de consulter ces documents.

**25. DECLARATION DE L'ACQUEREUR – ABSENCE DE CONDAMNATION A UNE INTERDICTION D'ACQUERIR**

L'Acquéreur déclare expressément ne jamais avoir fait l'objet d'une condamnation définitive à une peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique, au 3° du VII de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L 551-1 du Code de construction et de l'habitation et notamment du fait que pour le cas où l'Acquéreur aurait fait l'objet d'une telle condamnation, les présentes seraient nulles et non avenues, aux torts de l'Acquéreur. Il en résulte que le Dépôt de Garantie serait définitivement acquis au Vendeur, lequel serait délié de toute obligation à l'égard de l'Acquéreur, à moins que l'Acquéreur n'atteste dans l'acte de vente que les Biens sont destinés à son occupation personnelle.

**26. CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'APPLICATION DE LA REGLEMENTATION DE LA VENTE HLM**

**26.1. CLAUSE ANTISPECULATION**

Le Notaire rédacteur des Présentes rappelle à l'Acquéreur les dispositions de l'Article L 443-12-1 (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 97 (V) :

*« L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.*

*L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix*

*d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.*

*Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.*

*Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.*

*A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »*

## **26.2. ARTICLE L411-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Les dispositions de l'article L 411-3 du Code de la Construction et de l'Habitation sont ci-après intégralement relatées :

*" Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et améliorés par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables :*

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 ;*
- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré à un organisme de foncier solidaire en application du premier alinéa du I de l'article L. 443-11 ;*
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;*
- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;*
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;*
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.*

*En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6.*

*Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.*

*A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative."*

La présente cession étant faite en application du premier alinéa de l'article L 443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, les dispositions sus-relatées de l'article L 411-3 du même Code ne lui sont pas applicables.

### **26.3. GARANTIE DE RACHAT**

Le Vendeur offre à l'Acquéreur une garantie de rachat, telle que définie ci-après.

#### **Garantie de rachat**

*« L'article. R. 443-12-2 issu du décret 2019-1183 pris en application de la loi Elan du 23 novembre 2018 dispose ce qui suit littéralement rapporté :*

*« Lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1, la garantie de rachat de son logement, mentionnée à l'article L. 443-15-8, est inscrite dans le contrat de vente. Cette garantie est offerte par le vendeur ou par la personne avec qui le vendeur a conclu une convention à cet effet.*

*« Sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, la garantie peut être mise en jeu, sur demande de l'acquéreur, ou, en cas de décès, sur demande de son conjoint ou de ses descendants directs occupant le logement au jour du décès, dans les dix ans à compter de la date d'achat du logement. La demande, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour le demandeur, de l'un des faits suivants :*

*« 1° Perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi ;*

*« 2° Rupture du cadre familial liée au décès de l'acquéreur, de son conjoint ou de l'un de ses descendants directs occupant le logement avec l'acquéreur, à son divorce ou à la rupture d'un pacte civil de solidarité ;*

*« 3° Raison de santé entraînant une invalidité reconnue soit par la carte " mobilité inclusion " comportant la mention " invalidité " prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles, soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du même code.*

*« En cas de mise en jeu de cette garantie, l'organisme vendeur, ou toute personne morale avec laquelle il a conclu une convention à cet effet, est tenu de racheter le logement à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale. Toutefois, ce prix de rachat peut être diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la dixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale a eu lieu.*

*« Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation rendus nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis à produire par l'organisme vendeur ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer. »*

En conséquence, et en application de l'article. R. 443-12-2, si l'Acquéreur aux présentes, remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 à ce jour, l'acquisition des Biens par le Vendeur au titre de la garantie de rachat aura lieu moyennant un prix égal au prix stipulé aux présentes, diminué de 2,5% par année de détention par année écoulée entre la première et la cinquième année, puis diminué de 1,5 % par année écoulée entre la sixième et la dixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale a eu lieu, prorata temporis.

La garantie de rachat peut être demandée, par l'accédant par lettre recommandée avec avis de réception pendant une durée de dix (10) ans suivant le transfert de propriété du logement, dans les conditions de l'article ci-avant énoncé.

**Le bénéfice de la Garantie de rachat est strictement personnelle à son bénéficiaire, cette garantie est donc incessible et cesse par la première mutation des Biens.**

## **27. DISPOSITIONS FINALES**

### **27.1. REQUISITION**

Vendeur et Acquéreur donnent tous pouvoirs à tout collaborateur de l'office notarial 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.

### **27.2. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du Prix et reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette information ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **27.3. ELECTION DE DOMICILE**

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

### **27.4. CORRESPONDANCE**

En suite des présentes, la correspondance auprès de l'Acquéreur devra s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes  
La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera en l'Etude du notaire soussigné.

### **27.5. PROVISION SUR FRAIS**

A titre de provision sur frais et d'honoraires liés à la régularisation de la présente promesse, l'Acquéreur verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la provision de **cinq cent cinquante euros (550,00 €)**.

Cette somme comprend le montant des honoraires s'élevant à TROIS CENTS EUROS (300 €) hors taxes soit TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360 euros) toutes taxes comprises, ce que l'Acquéreur reconnaît et accepte expressément conformément aux dispositions de l'article 4-9.-1 du décret n°2016-230 du 26 février 2016.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Le solde de cette provision, déduction faite de l'honoraire ci-dessus indiqué et du droit d'enregistrement de la présente promesse, viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

### **27.6. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR**

Au cas de décès du Vendeur s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit Vendeur s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs

protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'Acquéreur pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

#### **27.7. RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'Acquéreur s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit Acquéreur s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

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

#### **27.8. CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

#### **27.9. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Vos données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices notariaux de la marque Cheuvreux, agissant en qualité de responsable conjoint de traitement et assistant CHEUVREUX SAS dans le cadre de la réalisation des prestations notariales dont vous bénéficiez.

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

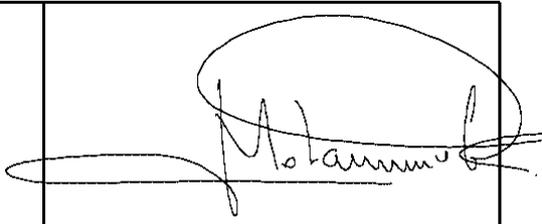
Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France. »

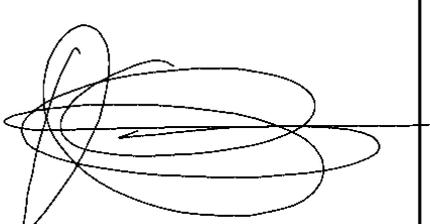
#### **DONT ACTE sans renvoi**

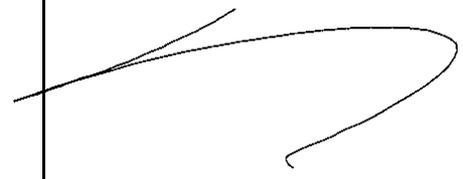
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

puis le Notaire a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>M. ELLOUZE</b> <b>Mohamed a signé</b> à PARIS le 07 décembre 2022</p>	
---	--

<p><b>Mme TROMEUR</b> <b>Anne-Lise représentant</b> <b>de la société</b> <b>dénommée BATIGERE</b> <b>EN ILE DE FRANCE a</b> <b>signé</b> à PARIS le 07 décembre 2022</p>	
--	--

<p><b>et le notaire Me</b> <b>BOURDON DAMIEN a</b> <b>signé</b> à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE SEPT DÉCEMBRE</p>	
---	--