Crédit photo : Gettyimages

COMPROMIS DE VENTE – BIEN HORS COPROPRIÉTÉ

SWEET HOME L'IMMOBILIER

7 PLACE DU BAIL
60490 Ressons sur matz
0344427766
orpi.ressons@orpi.com
https://www.orpi.com

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le vendeur

Madame Rachel KESSELMAN née le 19/03/1975 à MARCQ EN BAROEUL , de nationalité Française , . , demeurant Hôtel Zameczek ul.Batorego 18, 97-500 RADOMSKO (Pologne)
Téléphone : 0611991340
Adresse électronique : lili_k1826@hotmail.com
Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la règlementation fiscale.
Célibataire non liée par un Pacte civil de solidarité,

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

L'acquéreur

La Société MR BONDOUFLE , Société civile au capital social de 10.000 €, dont le siège social est situé 21 rue Gustave Madiot 91070 BONDOUFLE , immatriculée au RCS de EVRY , sous le numéro 892 143 538 , représentée par
Monsieur Mohamed ZRIMAK , se déclarant habilité à cet effet aux termes statuts .
Téléphone : 0761586969
Adresse électronique : m.zrimak@medicalrecycling.com
Monsieur Jaafar Maxime SOUALLI , se déclarant habilité à cet effet aux termes des statuts .
Téléphone : 0660717777
Adresse électronique : jeff.ecodas@gmail.com

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

Avec le concours de

Sweet Home l'Immobilier exploitée par la société SARL LALOY Immobilier SARL (Société A Responsabilité Limitée) au capital de 37.000,00 € euros, dont le siège social est situé 7 place du bail 60490 Ressons sur matz , RCS Compiegne n° 423482579 , titulaire de la carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 6002 2017 000 017 220 délivrée par CCI de l'Oise - , numéro de TVA Fr46423482579 , assurée en responsabilité civile professionnelle par ALLIANZ VERSPIEREN dont le siège est sis 44 avenue Georges Pompidou 92300 LEVALLOIS PERRET sur le territoire national sous le n° 41543943 ,
Adhérente de la caisse de Garantie Allianz iard dont le siège est sis 8 avenue du Stade de France 93210 SAINT DENIS sous le n° 41618954 pour un montant de 110000 euros,
Titulaire du compte séquestre n° 021322559870600010 ouvert auprès Crédit du Nord
Représentée par LALOY David , agissant en sa qualité de gérant , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "l'AGENCE" ou "le MANDATAIRE",

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

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

Information préalable des parties

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

Déclarations des Parties

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

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

Si le bien objet des présentes est un bien immobilier à usage d'habitation, l'ACQUEREUR déclare ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive au titre de la peine d'interdiction d'acheter un tel bien, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou en nom collectif, soit sous forme de parts immobilières, prévue au 2° de l'article 225-26-1 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique, et au 3° du VII de l'article L. 123-3 et 3° du III de l'article L. 511-6 du Code de la construction et de l'habitation. Dans le cas contraire, l'ACQUEREUR atteste que le bien objet des présentes est destiné à son occupation personnelle. Il est ici rappelé qu'en cas de déclaration fausse ou inexacte, le présent contrat serait nul et non avenu aux torts exclusifs de l'ACQUEREUR.

NATURE ET DESCRIPTION DES BIENS

Biens objet de la vente

Adresse des biens : 1 rue des vignettes 60490 CUVILLY .

Description

un bâtiment a usage professionnel , terrain

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

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
ZB	14 partie	rue des Vignettes	2500 m2 environ

Contenance totale : 25a .

Ce bâtiment fait partie d'un plus grand ensemble cadastré section ZB 14 pour 8040 m².

Une division de cette parcelle sera réalisée par un géomètre expert avant la vente et aux frais exclusifs du vendeur.
La partie de gauche (3 rue des vignettes) restant appartenir au vendeur pour une surface de 5540 m² dont un bail commercial est en cours avec la société MEDICAL RECYCLING.
La partie de droite (1 rue des vignettes) partie vendue aux présentes suivant plan de cadastre annexé pour environ 2500 m² libre d'occupation.
Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et se comportent avec tous les immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, l'ACQUEREUR déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités, dispensant par conséquent le VENDEUR d'une plus ample désignation.

Biens meubles et objets mobiliers

La présente vente ne comprend pas de biens meubles et objets mobiliers.
Il est par ailleurs précisé que sont considérés comme biens vendus tous les biens qualifiés d'immeubles par destination.

Construction ou rénovation

Le VENDEUR déclare que les biens objets des présentes ont été construits et achevés depuis plus de dix ans.

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

ETAT ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les PARTIES déclarent que le prix ci-après stipulé a été convenu en considération des éventuelles incidences financières issues de la situation de l'immeuble objet des présentes au regard notamment des réglementations relatives aux termites, à l'amiante, au saturnisme, à la performance énergétique, aux risques naturels, miniers et technologiques majeurs, aux installations intérieures de gaz et d'électricité et à l'assainissement dont les différents états ou diagnostics composent le dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.
Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des obligations mises à la charge des propriétaires et occupants d'immeuble par ces réglementations.
A ce sujet, il est ici rappelé qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3° 4°, 7° et 8° du I de l'article L.271-4 précité en cours de validité, le VENDEUR ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Il en irait de même pour les éléments n'ayant pu être portés à la connaissance de l'ACQUEREUR dans l'hypothèse où ces documents seraient incomplets.

Etat amiante

L'ACQUEREUR reconnaît que le rédacteur des présentes lui a donné connaissance des dispositions imposant aux VENDEURS de biens immobiliers bâtis, la production d'un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
Le VENDEUR a produit un diagnostic amiante portant sur les **parties privatives** objet des présentes daté du 10 juin 2022 , lequel est annexé aux présentes.
Cet état n'a pas repéré de présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante dans les biens.

Etats parasitaires

Termites :

Le VENDEUR déclare que les biens vendus ne sont pas situés par arrêté préfectoral dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par des termites.
Si les biens vendus venaient à se trouver situés lors de la réitération par acte authentique des présentes dans une telle

zone, le VENDEUR s'engage à fournir un diagnostic termites pour qu'il soit annexé à l'acte.
Si cet état révèle la présence de termites, l'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation et des conséquences qui en résulteront, renonçant par avance à tout recours contre le VENDEUR de ce chef.

Mérule et champignons lignivores :

L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.
Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour la présence dans les biens d'indices révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon (zones de condensation interne, traces d'humidité, moisissures, effritements ou déformations dans le bois, taches de couleur marron, présence de filaments blancs à l'aspect cotonneux).
L'ACQUEREUR reconnait, pour sa part, avoir été informé des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, et que seule la réalisation d'un diagnostic technique pouvant nécessiter des sondages destructifs permet de détecter la présence éventuelle de mérule dans le bâti.

Saturnisme - Plomb

Sans objet, le bien objet des présentes n'étant pas destiné à l'habitation.

Installation intérieure de gaz

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

Installation intérieure d'électricité

Les biens n'étant pas destinés à devenir un local d'habitation, le VENDEUR est dispensé de fournir un diagnostic de cette installation.

Diagnostic de performance énergétique

En application des dispositions de l'article R. 126-15 du Code de la construction et de l'habitation, les biens objet des présentes ne sont pas soumis à l'obligation d'établir un diagnostic de performance énergétique.

Etat des risques et pollutions

Le VENDEUR déclare que la commune sur le territoire de laquelle sont situés les biens est comprise dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon.
Un état des risques et pollutions délivré le 4 juin 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint en annexe.
Cet état, accompagné des extraits des documents et du dossier permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques encourus, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que l'ACQUEREUR reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.
L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes sont situés en **zone à potentiel radon de catégorie 1** .

Sinistres indemnisés au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que les biens objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre d'une assurance garantissant une catastrophe naturelle ou technologique.
Si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, le VENDEUR était informé de tout sinistre de la nature de ceux visés ci-dessus survenu pendant la période où il a été propriétaire, il s'oblige à en informer par écrit l'ACQUEREUR en précisant la cause de ce sinistre.

Zone d'exposition au bruit (Aérodrome)

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

Assainissement

Le VENDEUR déclare que le bien objet des présentes est soumis à l'obligation de raccordement prévue aux articles L. 1331-1 et suivants du Code de la santé publique, mais qu'il n'a pas été raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.

Par ailleurs, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que la commune pourra, à tout moment, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables et tant que le raccordement n'aura pas été réalisé, il pourra être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait dû payer si son immeuble avait été raccordé, redevance pouvant être majorée de 100 %.
L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation et renonce à exercer tout recours à l'encontre du VENDEUR de ce chef.

Risques de retrait et gonflement des sols argileux

L'ACQUEREUR est informé que le bien vendu est situé dans une **zone d'exposition moyenne au risque** de retrait et gonflement des sols argileux qui, aux termes des dispositions de l'article R. 112-5 du Code de la construction et de l'habitation, correspond à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

Cuve de stockage des produits pétroliers

Les biens vendus ne contiennent pas de cuve de stockage de produits pétroliers.

Zones de cavités souterraines et marnières

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

Nouveaux états, constats ou diagnostics

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

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare que si la vente ne porte pas sur sa résidence principale, elle entre dans le cadre du régime fiscal de la taxation sur les plus-values immobilières, qu'il en a été parfaitement informé. Il déclare faire son affaire personnelle du paiement d'une éventuelle taxe sur les plus-values immobilières.

Le VENDEUR déclare :

- être l'unique propriétaire des biens pour les avoir reçus par succession aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie MARCHIO , Notaire à NICE , le 29/04/2002 .

- qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des règles locales d'urbanisme ou de la loi, de celles résultant du cahier des charges ou du règlement du lotissement, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.
- que les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucun privilège immobilier spécial ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, le VENDEUR s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.
- n'avoir consenti aucun pacte de préférence au sens de l'article 1123 du Code civil au profit d'un tiers bénéficiaire portant sur les biens objet des présentes.
- que les biens objet des présentes ne sont pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires.
- que les biens objet des présentes ne sont pas équipés d'un ou plusieurs WC de type broyeur.
- que les biens sont dégradés et qu'ils nécessitent des travaux de rénovation et/ou de restauration. L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance, les avoirs vus et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR et l'AGENCE.

Le bien vendu était précédemment loué a usage de garage automobile. L'acquéreur le reconnait et fait son affaire personnelle de tout éventuel risque de pollution pouvant exister sans recours contre le vendeur a ce sujet.
L'acquéreur fera son affaire personnelle du recyclage de tout objets / détritus présents sur place (nombreux pneus usagés, containers d'huile de vidange...).

Etat d'occupation

Le VENDEUR déclare que les biens seront le jour de la réitération par acte authentique libres de tout titre locatif ou occupation.
Le VENDEUR déclare qu'ils sont libres de toute occupation.
Le VENDEUR déclare, en outre :

- que les biens n'ont pas été déclarés insalubres et n'ont pas fait l'objet d'une interdiction d'habiter, de mesures l'enjoignant à faire des travaux ou de toute interdiction d'aliénation,
- n'avoir délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, au titre des biens vendus,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative,

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

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

- prendra les biens objet des présentes dans leur état actuel, sans garantie du VENDEUR et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour leur mauvais état, vices de toute nature, apparents ou cachés, à l'exception de la mise en oeuvre de la garantie décennale prévue aux articles 1792 et suivants du Code civil et des assurances associées, déficit dans la contenance indiquée, toute différence faisant son profit ou sa perte, étant rappelé que l'exonération de la garantie des vices cachés ne s'applique pas lorsque le VENDEUR est un professionnel de l'immobilier,
- supportera toutes les servitudes, passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus et profitera des servitudes actives, s'il en existe, au bénéfice de son fonds,
- acquittera, à compter de la réitération des présentes par acte authentique, l'ensemble des impôts, taxes et charges grevant les biens vendus, de sorte que le VENDEUR n'en soit jamais inquiété. La **taxe d'habitation**, si elle est exigible, incombera intégralement à l'occupant des biens au premier janvier de l'année civile au cours de laquelle interviendra la réitération,

- supportera tous les frais, droits et honoraires et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment ceux de l'acte authentique et, le cas échéant, de l'acte de prêt,
- fera son affaire personnelle, à compter de la même date de réitération, des polices d'assurance couvrant l'immeuble souscrites par le VENDEUR, soit qu'il en prenne la suite, soit qu'il en demande la résiliation, de telle façon que le VENDEUR ne puisse être recherché à ce sujet, ce dernier s'engageant à les maintenir jusqu'au transfert de propriété.

En ce qui concerne la **taxe foncière**, les Parties conviennent que le règlement du prorata de taxe foncière en fonction du temps de propriété de chacun sur l'année civile, interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

Le VENDEUR s'engage :
- à maintenir les biens vendus en l'état jusqu'à la date de réitération des présentes par acte authentique et il s'interdit d'effectuer toute modification pouvant en diminuer la valeur,
- à ne pas gager ou hypothéquer les biens objet des présentes.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou la résiliation de tout contrat de distribution et de fourniture souscrit par le VENDEUR. Les Parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs. Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ces contrats de distribution et de fourniture.
Si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, un sinistre fortuit rendant les biens objet des présentes impropres à leur destination survenait, l'ACQUEREUR pourra renoncer à l'acquisition en informant le rédacteur des présentes de sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui en informera à son tour le VENDEUR. Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR décidait de poursuivre l'acquisition, le VENDEUR déclare vouloir lui céder tout droit ou action en indemnité afférent aux biens objet des présentes en application de l'article 1351-1 du Code civil.
En cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur. En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.
L'ACQUEREUR pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance de l'évènement, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.
En cas de décès de l'ACQUEREUR, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :
- soit de poursuivre la réalisation de la vente,
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.
En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué.
En cas de pluralité d'acquéreurs, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE

L'ACQUEREUR aura la propriété des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique et du versement du prix sur le compte du vendeur.

CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA VENTE

Prix - Acompte

La présente vente est consentie et acceptée moyennant **le prix de cent cinquante mille euros (150000 €)**.

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

Détail du coût	
Biens immobiliers	150000 €
Biens mobiliers	. €
Frais d'acte de vente (environ)	12000 €
Frais d'acte de prêt (environ)	mémoire €
Frais d'acte de prêt (hypothèque)	mémoire €
Honoraires de l'AGENCE (charge Acquéreur)	10000 €
Coût prévisionnel construction/travaux *	mémoire €
Coût total (environ)	172000 €

Détail du financement	
Apport personnel	0 €
Prêt classique	172000 €
Prêt relais	0 €
Autres prêts	0 €
Financement total	172000 €

* *Selon l'estimation fournie par l'ACQUEREUR, qui le reconnait, sous sa seule et entière responsabilité.*
La somme de dix mille euros (10000 €), est déposée ce jour à titre d'acompte entre les mains de l'AGENCE, choisie pour séquestre par les PARTIES, en un virement sur le compte spécial prévu par la loi du 2 janvier 1970 portant le n° 021322559870600010 tenu par le Crédit du Nord .
RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE
Titulaire du compte : SARL LALOY Immobilier
Domiciliation : Crédit du Nord
Identification internationale (IBAN) : FR76 3007 6021 3225 5987 0600 010
BIC (swift) : NORDFRPP

L'acompte s'imputera sur le prix, frais et honoraires convenus, y compris honoraires de l'AGENCE s'ils sont à la charge de l'acquéreur, sauf en cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.
Le séquestre détiendra l'acompte versé pour le compte de qui il appartiendra. Il le conservera avec pour mission de le ventiler ou de le remettre selon les prévisions stipulées aux présentes.
En cas d'exercice par l'ACQUEREUR de sa faculté de rétractation,s'il en bénéficie, le séquestre lui restituera les fonds dans les délais légaux étant précisé qu'en présence d'une pluralité d'acquéreurs, la restitution se fera entre les mains de la seule partie versante.
En cas de non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, l'acompte sera immédiatement restitué à l'ACQUEREUR, à moins qu'existe une contestation sérieuse du VENDEUR fondée sur la faute, la négligence ou la mauvaise foi de l'ACQUEREUR. Dans ce cas, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux Parties ou d'une décision de justice devenue définitive.
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'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'ACQUEREUR 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. »

Honoraires de l'AGENCE

Les PARTIES reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'AGENCE Sweet Home l'Immobilier exploitée par la société SARL LALOY Immobilier qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de dix mille euros TTC (10000 € TTC) conformément au mandat écrit portant le numéro 7662 .

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

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

Au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'ACQUEREUR ou le VENDEUR, après avoir été régulièrement mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, une indemnité d'un montant égal à la rémunération de l'AGENCE SERA DUE INTEGRALEMENT A CETTE DERNIERE PAR LA PARTIE DEFAILLANTE, l'opération étant définitivement conclue. Enfin, en cas de préemption, les honoraires à la charge de l'ACQUEREUR seront dus par l'organisme préempteur.

Financement de l'acquisition

L'ACQUEREUR déclare que **cette acquisition intervient dans le cadre de son activité professionnelle**.
L'ACQUEREUR déclare que le financement de son acquisition sera réalisé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts qui ne seront pas soumis aux dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation. La réalisation de la vente est par conséquent soumise à la **condition suspensive** d'obtention par l'ACQUEREUR d'une ou plusieurs offres de prêt lui permettant de financer son acquisition à concurrence :

- d'un montant maximum de 172000 euros,
- pour une durée maximum de 15 ans,
- à un taux d'intérêt maximum, hors assurance, de 2.5 %.

Il s'oblige à déposer des dossiers de demande de prêt, auprès d'au moins 2 établissement(s) financier(s) de son choix dans le délai de 30 jours à compter de la date de signature des présentes.
L'ACQUEREUR informera le VENDEUR de la réalisation de cette condition suspensive dans les HUIT JOURS de la réception de l'offre ou des offres définitives de prêt. Il l'informera dans le même délai de tout refus, en lui adressant la justification de ce refus, par lettre recommandée avec accusé de réception.
CETTE CONDITION DEVRA ETRE REALISEE AU PLUS TARD 30 octobre 2022 .
L'ACQUEREUR est informé des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil aux termes desquelles « **LA CONDITION SUSPENSIVE EST REPUTEE ACCOMPLIE SI CELUI QUI Y AVAIT INTERET EN A EMPECHE L'ACCOMPLISSEMENT** ».

La condition sera considérée comme réalisée dès que l'ACQUEREUR aura reçu au moins une offre définitive de prêt remplissant les caractéristiques indiquées ci-dessus. **Elle sera également en l'absence de toute information concernant un refus des prêts sollicités portée à la connaissance du VENDEUR dans les délais et formes prévus ci-avant.**
En cas de non obtention par l'ACQUEREUR du ou des prêts nécessaires au financement du prix, les PARTIES seront déliées de toute obligation l'une envers l'autre, sans indemnité de part ni d'autre. Si un acompte a été versé par l'ACQUEREUR, il lui sera alors restitué, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le séquestre à s'en dessaisir sans autre autorisation.

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

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu.
L'ACQUEREUR déclare, en outre, avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L561-1 à L574-4 du Code Monétaire et financier.

RÉALISATION DE LA VENTE

Conditions suspensives de droit commun

Le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.
L'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être intégralement remboursé à l'aide du prix de vente. Dans le cas contraire, la réalisation de la présente vente sera soumise à la condition suspensive de l'accord du créancier de radier son inscription.

Non réalisation des conditions suspensives

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, chacune des PARTIES retrouvera alors son entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre.
L'acompte versé sera immédiatement et intégralement restitué à l'ACQUEREUR.
Si le défaut de réalisation d'une des conditions suspensives a pour origine la faute, la négligence, la mauvaise foi ou un abus de droit de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra faire déclarer la condition réalisée, sans préjudice de l'attribution de dommages et intérêts. L'ACQUEREUR devra, par ailleurs, indemniser l'AGENCE du préjudice causé, à hauteur du montant des honoraires prévus aux présentes.

Droit de préemption

Dans le cas où la vente est soumise à un droit de préemption, le VENDEUR charge le notaire d'effectuer la notification de ce droit aux bénéficiaires éventuels.
La présente vente ne sera définitive qu'après que le bénéficiaire aura expressément ou tacitement renoncé à son droit de préemption, ou ne pourra plus valablement l'exercer.
En cas d'exercice du droit de préemption, l'ACQUEREUR reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité l'acompte remis au séquestre, s'il en a été remis un.
Le préempteur sera subrogé dans tous ses droits et obligations de l'ACQUEREUR.

Réitération par acte authentique

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives qu'elles contiennent, les présentes lient les PARTIES définitivement.
Elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le 30 novembre 2022 par Maître Isabelle LEDOUX , Notaire à RESSONS-SUR-MATZ (60490) désigné par l'acquéreur et avec la participation de Maitre Sophie MARCHIO , Notaire à NICE désigné par le vendeur .
Les PARTIES donnent tous les pouvoirs aux clercs ou employés de ces études notariales pour effectuer les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes les notifications ou déclarations d'aliéner exigées par la loi, notamment aux titulaires du droit de préemption, avec la faculté de signer les documents nécessaires.

La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINCTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART à partir duquel l'une des PARTIES pourra, si toutes les conditions suspensives sont réalisées, obliger l'autre à s'exécuter en lui adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
A défaut de s'être exécutée dans un délai de DIX JOURS suivant la date de première présentation de cette lettre, la partie non défaillante aura le choix entre :

- **invoquer la résolution de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, la somme de quinze mille euros (15000 €),**
- **ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus.**

Dans les deux cas, l'AGENCE aura droit à une indemnisation forfaitaire, à titre de clause pénale, d'un montant correspondant à ses honoraires prévu à l'article « Honoraires de l'AGENCE ».

Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées, les PARTIES reprendront chacune leur entière liberté. Si un acompte a été versé par l'ACQUEREUR, il lui sera alors restitué, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le séquestre à s'en dessaisir sans autre autorisation.
Les PARTIES pourront aussi, si elles l'entendent, conclure un avenant de prorogation des présentes.
Enfin, si par suite d'un accord amiable, les PARTIES convenaient de résilier purement et simplement le présent compromis, elles s'engagent solidairement à indemniser l'AGENCE du préjudice subi en lui versant une indemnité à hauteur des honoraires qu'elle aurait dû percevoir. Dans la relation entre les PARTIES, cette indemnité sera supportée

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

Survenance d'une crise sanitaire

Les Parties reconnaissent avoir été informées des conséquences que pourrait avoir une crise sanitaire du type Covid-19 sur les délais d'exécution des présentes.
Si une telle crise venait à se produire durant le délai de réalisation des présentes et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à leur perfection, ces délais seront automatiquement prorogés d'un temps égal sans qu'aucun acte instrumentaire de prorogation ne soit nécessaire entre les Parties.

Transfert de propriété et jouissance des biens

L'ACQUEREUR aura la propriété des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique.
Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective.

Survenance d'un sinistre pendant la validité du compromis

Si, pendant la validité des présentes, un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle venait à rendre l'immeuble impropre à sa destination, l'ACQUEREUR aura la faculté, soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui, soit de maintenir l'acquisition du bien et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation du montant de ces indemnités, l'ACQUEREUR étant, à la demande du VENDEUR, purement et simplement subrogé dans tous ses droits du ou des assureurs.
Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes sont régulièrement assurés et qu'aucun contentieux en cours ne l'oppose à la ou aux compagnies qui les assurent.

Notifications électroniques

Les PARTIES acceptent expressément que les notifications que pourra leur adresser l'Agence en exécution des présentes soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception électronique aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques.
Elles reconnaissent avoir été informées que ces lettres recommandées électroniques seront envoyées par l'intermédiaire d'un tiers de confiance agréé bénéficiant d'une décision de qualification délivrée par l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI) valable depuis le 1er janvier 2019 et respectant les règles fixées par le Règlement européen (UE) n°910/2014 eIDAS, et qu'il existe une possibilité qu'elles soient classées par leur messagerie dans un dossier de courriers indésirables et qu'elles devront donc vérifier le contenu de ce dossier sur leur messagerie.

Nom du titulaire	Adresse mail
Madame KESSELMAN	lili_k1826@hotmail.com
Monsieur ZRIMAK	m.zrimak@medicalrecycling.com
Monsieur SQUALLI	jeff.ecodas@gmail.com

Chacune des PARTIES :

- reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants,
- s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail,

- accepte que toute action effectuée au travers de son compte e-mail soit réputée effectuée par elle et relève de sa responsabilité exclusive pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications.

Droit de rétractation

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

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique soit en adressant un courrier à OPPOSETEL (92-98 boulevard Victor Hugo, 92110 CLICHY), soit en s'inscrivant sur la liste rouge disponible sur le site bloctel.gouv.fr.

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables des traitements des données à caractère personnel collectées à l'occasion des présentes.
Les principales finalités de ces traitements sont la gestion, le traitement et le suivi des demandes concernant l'Agence et le réseau, la gestion des fichiers clients-prospects et la réalisation d'opérations de prospection commerciale liées au présent contrat, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et, plus généralement, les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou, sur simple demande, auprès de l'Agence.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.
Ces traitements se fondent soit sur le présent contrat, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite d'intérêts légitimes, à savoir la gestion et le suivi de relations commerciales et l'organisation d'opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement de vos données à caractère personnel sera fondé sur votre consentement, notamment dans le cas de la transmission de vos données à nos partenaires commerciaux ou de votre inscription à notre newsletter.
Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux groupes de destinataires tels que notamment :

- les prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- les notaires ;
- les établissements financiers concernés ;
- les services compétents de l'administration ;
- les huissiers et avocats en cas de procédure.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel la concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer ou de s'opposer à leur exploitation en adressant un courriel en ce sens à orpi.ressons@orpi.com ou un courrier postal à l'adresse suivante : 7 place du Bail 60490 RESSONS-SUR-MATZ . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la **Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr)** .

DATE ET SIGNATURES

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

Certificat de signature électronique

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

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

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

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr

Signatures électroniques du document et de ses 4 annexes