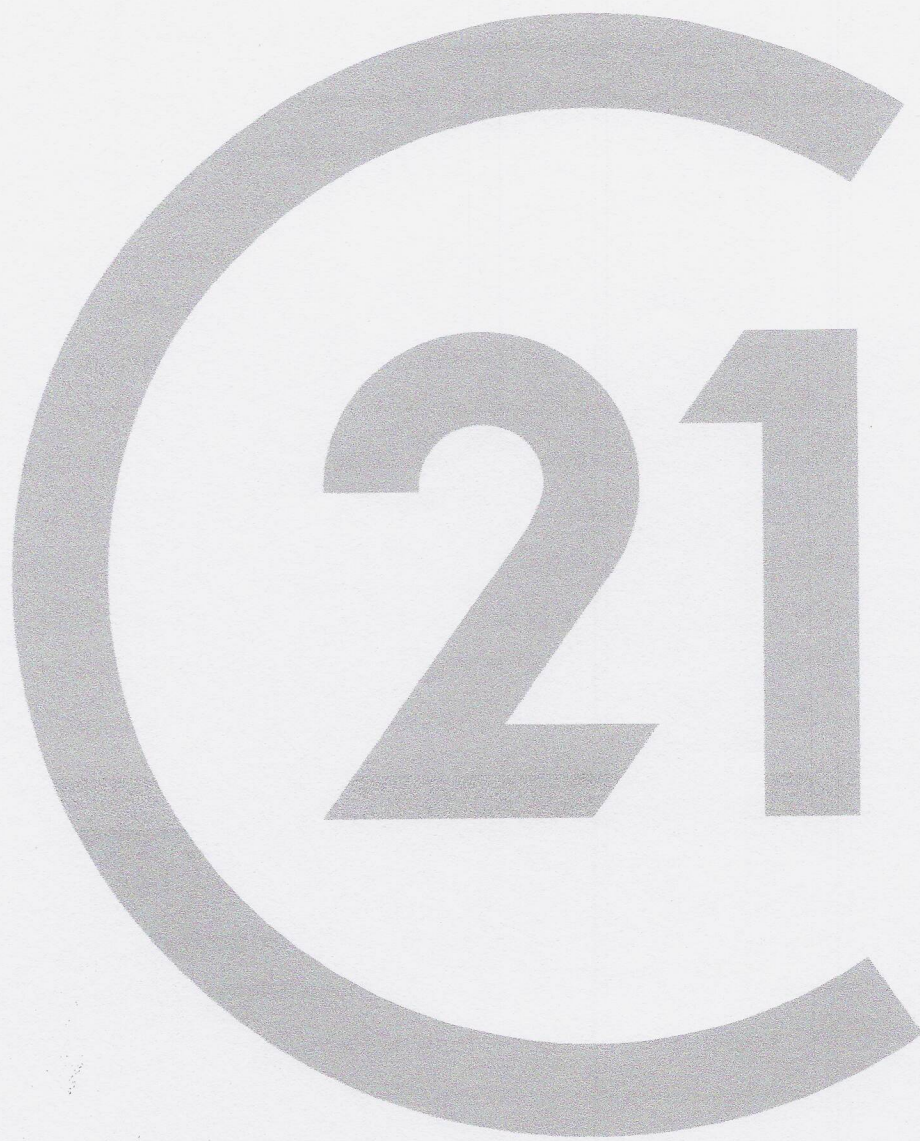




**VOTRE COMPROMIS DE VENTE
BIEN EN COPROPRIETE**

CENTURY 21.

PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS

COMPROMIS DE VENTE

BIEN EN COPROPRIÉTÉ

VENTE D'IMMEUBLE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le vendeur

Madame Jessica Sandy TISON née le 31/03/1987 à PARIS (75014) , de nationalité Française , chargée de gestion locative , demeurant 26 RUE HENRI CORVOL 94600 CHOISY LE ROI

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

Célibataire non liée par un Pacte civil de solidarité,

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

L'acquéreur

Monsieur Telli SIWE né le 14/12/2004 à Saint MAURICE (94410) , de nationalité Française , Footballeur , demeurant 17 RUE GERMAIN DE CHARMOY 89000 AUXERRE

Célibataire non lié par un Pacte civil de solidarité,

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

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

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

Avec le concours de

CENTURY 21 CENTURY 21 ACV , ci-après désignée « **l'AGENCE** » , exploitée par la société ACV , SAS au capital de 7 500 euros, dont le siège social est situé 12 boulevard des Alliés 94600 CHOISY LE ROI , RCS CRETEIL n° 794503904 , titulaire de la carte professionnelle Transaction Immobilière n° 9401 2017 000 021 616 délivrée par CCI PARIS Ile de France , assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA ENTREPRISE dont le siège est sis 14 Bd de Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9 sur le territoire national sous le n° 46050E ,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN ASSURANCES dont le siège est sis 89 rue la Boétie 75008 PARIS sous le n° 46050E ,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN ASSURANCES dont le siège est sis 89 rue la Boétie 75008 PARIS sous le n° 46050E ,

Titulaire du compte spécial n° 08018180957 ouvert auprès CAISSE D'EPARGNE .

Représentée par Duc VU , agissant en sa qualité de président , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

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

Information préalable des parties

Les PARTIES sont informées qu'aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, elles sont chacune tenues l'une envers l'autre d'un devoir précontractuel d'information, dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente.

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare avoir porté à la connaissance du VENDEUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du VENDEUR.

Déclarations des Parties

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

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

Si le bien objet des présentes est un bien immobilier à usage d'habitation, l'ACQUEREUR déclare ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive au titre de la peine d'interdiction d'acheter un tel bien, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou en nom collectif, soit sous forme de parts immobilières, prévue à l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation. Dans le cas où l'ACQUEREUR aurait fait l'objet d'une telle condamnation définitive, il atteste que le bien objet des présentes est destiné à son occupation personnelle. Il est ici rappelé qu'en cas de déclaration fausse ou inexacte, le présent contrat serait nul et non avenu aux torts exclusifs de l'ACQUEREUR.

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

NATURE ET DESCRIPTION DES BIENS

Désignation des biens

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 situé 26 RUE HENRI CORVOL 94600 CHOISY LE ROI

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

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
000	AY	13	24 AVENUE HENRI CORVOL	00ha 07a 07ca
000	AY	14	26 AVENUE HENRI CORVOL	00ha 07a 07ca

Contenance totale : 14a 14ca .

Adresse postale des biens :

26 RUE HENRI CORVOL 94600 CHOISY LE ROI

Les présentes concernent :

- **Un appartement :**

Ce bien constitue le lot n° dix-huit (18).

Un studio numéro A14, situé au 1er étage du bâtiment A, comprenant : entrée, séjour avec cuisine, salle d'eau avec WC, placard et balcon.

Et les cent vingt-cinq / dix millièmes (125 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales .

Et les trois cent trente-neuf / dix millièmes (339 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A .

Lot numéro SOIXANTE-SEPT (67)

Description :

Une place de parking extérieure portant le numéro 2.

Et les dix / dix millièmes (10 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales .

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

Superficie - Mesurage

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

La superficie privative du ou des lots 18 est de 27,47 mètres carrés (attestation établie le 12/06/2026).

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

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

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

Biens meubles et objets mobiliers

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

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

PARAGRAPHE 1.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- être l'unique propriétaire des biens pour les avoir acquis de Monsieur VU aux termes d'un acte reçu par Maître DEBOSCKER , Notaire à VITRY SUR SEINE (94400) , le 2012 .
- qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de leurs

modificatifs, des règles locales d'urbanisme ou de la loi, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.

- que les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucun privilège immobilier spécial ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, le VENDEUR s'oblige, à ses frais, à en rapporter mainlevée et certificat de radiation.
- n'avoir consenti aucun pacte de préférence au sens de l'article 1123 du Code civil au profit d'un tiers bénéficiaire portant sur les biens objet des présentes.
- que les biens objet des présentes ne sont pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires.
- que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.
- que les biens objet des présentes ne sont pas situés aux abords ou dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit ou susceptible de l'être au sens de l'article L. 621-30-1 du Code du patrimoine.
- qu'il n'existe pas de détecteur de fumée dans les biens objet des présentes. **L'ACQUEREUR en prend acte sans recours contre le VENDEUR.**
- que les biens objet des présentes ne sont pas équipés d'un ou plusieurs cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales.
- que si la vente ne porte pas sur la résidence principale du VENDEUR, elle entre dans le cadre du régime fiscal de la taxation sur les plus-values immobilières, qu'il en a été parfaitement informé et qu'il déclare faire son affaire personnelle du paiement d'une éventuelle taxe sur les plus-values immobilières.

Etat locatif :

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

En outre, le VENDEUR déclare :

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

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

PARAGRAPHE 2.

ETAT ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Sécurité et salubrité

Le VENDEUR déclare que le bien, objet des présentes, ne fait l'objet d'aucun arrêté pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, des locaux et des installations.

En ce sens, il déclare :

- que les biens ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Etat amiante

Le permis de construire des biens ayant été délivré postérieurement au 1er juillet 1997, aucun état amiante n'a été établi.

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 état parasitaire pour qu'il soit annexé à l'acte de vente.

Si cet état révèle la présence de termites, le VENDEUR s'engage à supporter le coût des travaux permettant leur disparition.

Mérule et champignons lignivores :

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

Saturnisme - Plomb

Les biens objet des présentes ayant été construits après le 1er janvier 1949, il n'est pas fait obligation de faire établir un constat des risques d'exposition au plomb. Si la présence de plomb venait néanmoins à être constatée ultérieurement, le VENDEUR ne pourra être tenu à aucune garantie envers l'ACQUEREUR qui l'accepte expressément.

Installation intérieure de gaz

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

Installation intérieure d'électricité

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

Diagnostic de performance énergétique

Le VENDEUR a fourni un diagnostic de performance énergétique portant sur **les parties privatives** en date du **12/06/2026** annexé aux présentes. Il a été établi conformément à la réglementation.

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

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

L'attention de l'ACQUEREUR est également attirée sur le fait qu'à compter du 1er janvier 2025, un logement décent sis en France métropolitaine devra avoir une consommation d'énergie estimée entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique, formule « 3CL-DPE 2021 », puis que le niveau de performance d'un logement décent devra être compris, au sens de l'article précité :

- entre la classe A et la classe E à compter du 1er janvier 2028 ;
- entre la classe A et la classe D à compter du 1er janvier 2034.

Carnet d'information du logement

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

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

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

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

Un état des risques délivré le **09/06/2026** fondé sur les informations mises à disposition et accompagné des extraits des documents et du dossier permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques encourus, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes.

Il y est mentionné les risques suivants :

Inondation.

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

Il est rappelé au VENDEUR son obligation d'actualiser l'état des risques si les informations communiquées ne sont

plus exactes à la date de signature de l'acte authentique auquel il doit être annexé.

Radon :

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

Pollution des sols :

Le VENDEUR déclare que les biens objets des présentes sont situés dans un secteur d'information sur les sols défini par arrêté préfectoral. Les secteurs d'information sur les sols comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Le VENDEUR a communiqué le document d'information en date du 09/06/2026, annexé aux présentes. Ce document mentionne le numéro de la ou des parcelles concernées, il est accompagné du dernier arrêté préfectoral, des informations mises à disposition, ainsi que des dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

L'ACQUEREUR le reconnaît expressément et déclare faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le VENDEUR, sous réserve que la situation de l'immeuble au jour de la signature de l'acte authentique demeure identique à celle constatée.

Obligations légales de débroussaillage ou de maintien en l'état débroussaillé :

L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone soumise aux règles de prévention et de lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie des bois et forêts. A ce titre, ils ne sont pas soumis à une obligation légale de débroussaillage ou de maintien en l'état débroussaillé.

Sinistres indemnisés au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique

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

Risques et aléas retrait - gonflement des sols argileux

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

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.

Zone d'exposition au bruit (Aérodrome)

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

Assainissement

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

Il déclare, en outre :

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

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

Zones de cavités souterraines et marnières

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance les biens vendus ne sont pas compris dans une zone où sont situés des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

L'ACQUEREUR en prend acte et déclare avoir été informé des conséquences pouvant résulter de l'effondrement de cavités souterraines.

Plan de protection de l'atmosphère - Appareils de chauffage au bois

Le VENDEUR déclare que le bien objet des présentes n'est pas, à ce jour, situé dans le périmètre d'un PPA (plan de protection de l'atmosphère).

Le VENDEUR déclare que le bien n'est équipé d'aucun appareil de chauffage au bois.

Cuve de stockage des produits pétroliers

Le VENDEUR déclare que les biens vendus ne contiennent aucune cuve de stockage de produits pétroliers enterrée ou aérienne.

PARAGRAPHE 3.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

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

L'ACQUEREUR :

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

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

d'habitation , si elle est exigible, incombera intégralement à l'occupant des biens au premier janvier de l'année civile au cours de laquelle interviendra la réitération.

Le VENDEUR s'engage :

- à maintenir les biens vendus en l'état jusqu'à la date de réitération des présentes par acte authentique et il s'interdit d'effectuer toute modification pouvant en diminuer la valeur,
- à ne pas gager ou hypothéquer les biens objet des présentes,
- à résilier dès la réalisation de la vente les contrats d'assurance ou d'abonnement liés à la fourniture de biens ou services, sauf demande expresse contraire de l'ACQUEREUR.

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

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

PARAGRAPHE 4.

INFORMATIONS CONCERNANT LA COPROPRIÉTÉ

Informations sur le Syndic de la copropriété

La copropriété dont dépendent les lots objet des présentes est administrée par CABINET COULON , syndic professionnel, situé 47 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 94600 CHOISY LE ROI , 01 48 53 62 30 .

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier où se situent les biens a fait l'objet d'un règlement de copropriété et, le cas échéant, d'un état descriptif de division.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance ces documents n'ont pas été modifiés depuis.

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

Le règlement de copropriété et, le cas échéant, l'état descriptif de division ont été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

Carnet d'entretien de l'immeuble

Le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic.

Diagnostic Technique Global

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

Plan pluriannuel de travaux

L'ACQUEREUR est informé que le projet de plan pluriannuel de travaux n'a pas été élaboré et le plan pluriannuel de travaux n'a pas été voté, la copropriété n'étant pas soumise à l'obligation d'en établir un.

Fiche synthétique de la copropriété

La fiche synthétique de la copropriété, établie par le syndic, est remise à l'Acquéreur.

Charges et travaux de copropriété

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, le paiement de la **provision**

exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR et le paiement des **provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel** incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de leur exigibilité, le **trop ou moins perçu sur les provisions, révélé lors de l'approbation des comptes, étant porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de cette approbation.**

Il est rappelé que conformément à l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, toute convention contraire aux dispositions de son article 6-2 n'a d'effet qu'entre les PARTIES et qu'elle est donc inopposable au syndic. En conséquence, il appartiendra aux PARTIES d'effectuer directement entre elles le règlement des sommes dues au jour de la réitération authentique ou postérieurement, le cas échéant.

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

Provisions exigibles du budget prévisionnel :

S'agissant des **provisions exigibles du budget prévisionnel (charges courantes)**, les PARTIES ont décidé de convenir d'une autre répartition dans les conditions suivantes : l'ACQUEREUR contribuera au paiement de la provision exigible du trimestre ou de la période en cours au jour de la vente, *pro rata temporis* de la période d'occupation du bien, à compter de la date de la réitération de la vente par acte authentique.

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

Pour ce qui concerne le paiement des **provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel votées ou décidées à ce jour**, les PARTIES conviennent d'une autre répartition, dans les conditions suivantes : que les provisions et dépenses non comprises dans le budget prévisionnel et afférentes à des travaux décidés (lors de l'exercice en cours comme lors d'un exercice précédent), qu'ils soient exécutés ou non, et dont le paiement n'est pas exigible à ce jour, seront **à la charge exclusive du VENDEUR.**

Les travaux décidés s'entendent de toute dépense chiffrée et votée en assemblée ou, pour les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, toute dépense chiffrée et décidée dans les formes prévues par la réglementation au jour du présent compromis.

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

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

Si, entre la signature des présentes et celle de leur réitération par acte authentique, une ou plusieurs assemblées générales des copropriétaires sont convoquées, ou une ou plusieurs réunions ou consultation des copropriétaires sont organisées (s'agissant d'une copropriété visée aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965), **le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR l'ordre du jour ou les éléments relatifs à cette consultation, accompagnés de ses annexes et du mandat de l'y représenter au moins DIX (10) JOURS avant la date de la réunion ou de la fin de la consultation, et ce, sauf urgence au sens du décret du 17 mars 1967.** Le VENDEUR transmet ces documents à l'ACQUEREUR par tout moyen à la convenance des parties, l'ACQUEREUR en attestant réception, à défaut le VENDEUR notifie ces documents à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque les décisions sont prises sous la forme d'une consultation écrite, ou lorsque l'assemblée est consultée au seul moyen du vote par correspondance, du fait notamment d'une crise sanitaire, l'ACQUEREUR transmet ses instructions écrites au VENDEUR par tout moyen à la convenance des parties, le VENDEUR en attestant réception, et à défaut, l'ACQUEREUR notifie ses instructions au VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le VENDEUR s'oblige à émettre un vote conforme aux instructions écrites reçues de l'ACQUEREUR.

Il est rappelé aux parties que, pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois (3) jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Les PARTIES conviennent que les provisions ou dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes à des travaux qui pourront être décidés lors de l'assemblée, ou par les copropriétaires, dans les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, seront à la charge de l'ACQUEREUR. L'ACQUEREUR s'oblige, dans ce cas, à rembourser au VENDEUR, le jour de la réitération par acte authentique, les provisions ou dépenses qu'il aura versées correspondant à ces travaux. En cas de non respect des présentes stipulations par le VENDEUR, la charge des provisions ou dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes aux travaux décidés entre les présentes et la réitération de la vente sera supportée par le VENDEUR. Les travaux décidés s'entendent de toute dépense chiffrée et votée en assemblée, ou, pour les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, toute dépense chiffrée et décidée dans les formes prévues par la réglementation. Cependant, le coût définitif des travaux urgents de sauvegarde de l'immeuble décidés par le syndic avant la réitération du présent compromis par acte authentique restera à la charge exclusive du VENDEUR, dès lors que ces travaux n'auront pas été ratifiés par une assemblée avant la réitération du présent compromis par acte authentique.

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

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

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

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

Il est rappelé aux PARTIES qu'aux termes des dispositions de l'article 45-1 du décret précité, au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- les "provisions sur charges" correspondent aux sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,
- les "avances" correspondent aux fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux,
- les avances sont remboursables au VENDEUR et exigibles auprès de l'ACQUEREUR.

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

Avances :

Le VENDEUR déclare qu'il existe des avances d'un montant total de 60,75 €.

Fonds de travaux :

Le VENDEUR déclare qu'il existe au jour des présentes un fonds de travaux et que sa quote-part du fonds de travaux attachée aux Biens vendus est d'un montant de 75,43 €.

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR s'engage à remettre à l'ACQUEREUR les documents d'information relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire VENDEUR à son égard. Le VENDEUR s'oblige à les fournir à ses frais dans les plus brefs délais, étant rappelé qu'aux termes de ses mêmes dispositions, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 dudit code ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de leur communication à l'ACQUEREUR.

PARAGRAPHE 5. CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA VENTE

Prix - Acompte

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

cent trente-neuf mille cinq cents euros (139 500 €)

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		Détail du financement	
Biens immobiliers	139500 €	Apport personnel	30000 €
Biens mobiliers	0 €	Prêt classique	123700 €
Frais d'acte de vente (environ)	12200 €	Prêt relais	0 €
Frais d'acte de prêt (environ)	0 €	Autres prêts	0 €
Frais d'acte de prêt (hypothèque)	2000 €	Financement total	153700 €
Coût prévisionnel des travaux *	0 €		
Coût total (environ)	153700 €		

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

La somme de sept mille euros (7 000 €), sera déposée à titre d'acompte entre les mains de Maître Virginie CORDIER , choisi pour séquestre par les PARTIES, au plus tard le après le délai de rétractation de 10 jours de l'acquéreur , par virement.

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

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

Le séquestre détiendra l'acompte versé pour le compte de qui il appartiendra. Il le conservera avec pour mission de le ventiler ou de le remettre selon les prévisions stipulées aux présentes.

En cas d'exercice par l'ACQUEREUR de sa faculté de rétractation, s'il en bénéficie, le séquestre lui restituera les fonds dans les délais légaux étant précisé qu'en présence d'une pluralité d'acquéreurs, la restitution se fera entre les mains de la seule partie versante.

En cas de non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, l'acompte sera immédiatement restitué à l'ACQUEREUR, à moins qu'existe une contestation sérieuse du VENDEUR fondée sur la faute, la négligence ou la mauvaise foi de l'ACQUEREUR. Dans ce cas, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux PARTIES ou d'une décision de justice devenue définitive.

Honoraires de l'AGENCE

Les PARTIES reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'AGENCE CENTURY 21 ACV exploitée par la société ACV qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de neuf mille euros TTC (9000 € TTC) conformément au mandat écrit en date du 08/06/2026 portant le numéro 26058 .

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

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

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

Financement de l'acquisition

L'ACQUEREUR déclare que le financement de son acquisition sera réalisé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation, pour un montant total de **cent vingt-trois mille sept cents euros (123 700 €)**

A concurrence de :

- **cent vingt-trois mille sept cents euros (123 700 €)** dans le cadre d'un prêt immobilier classique, sur une durée maximum de 25 ans au taux maximum de 3,80 % (hors assurances).

Et pour le surplus sans l'aide d'aucun prêt.

L'ACQUEREUR déclare :

- ne pas faire l'objet d'une procédure de surendettement, de redressement ou de liquidation judiciaire,
- ne pas être inscrit sur le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP),
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle de principe à l'obtention du financement qu'il envisage de solliciter ou à la mise en place d'une assurance décès-incapacités.

Il déclare également :

- que ses ressources mensuelles s'élèvent à 7 000 €,
- que le montant de ses emprunts en cours s'élève à 0 €.

En conséquence, la présente vente est conclue **sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts dans les conditions ci-après arrêtées.**

L'ACQUEREUR s'engage à déposer, dans les plus brefs délais, des dossiers complets de demande de prêts répondant aux caractéristiques ci-avant définies auprès de tout organisme prêteur ayant son siège social en France et dans au moins 2 établissement(s) financier(s) ou banque(s) et à en justifier au VENDEUR et au rédacteur des présentes dans un délai maximum de 21 jours à compter de la demande.

Pour son information, il lui est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil, « LA

CONDITION SUSPENSIVE EST REPUTEE ACCOMPLIE SI CELUI QUI Y AVAIT INTERET EN A EMPECHE L'ACCOMPLISSEMENT ».

Pour pouvoir bénéficier de la protection que lui accorde l'article L. 313-42 du Code de la consommation, l'ACQUEREUR devra notamment :

- pouvoir justifier avoir déposé ses demandes de prêt conformément à ce qui précède,
- s'être prêté aux examens médicaux qui lui auront été demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacités,
- avoir personnellement accepté de payer les surprimes d'assurance éventuelles,
- avoir communiqué tous les documents et justificatifs qui auront pu lui être demandés.

Chaque prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'ACQUEREUR d'une offre écrite, ferme et sans réserve, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées dans le délai de réalisation des présentes et, le cas échéant, 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 ou de ces offres de prêt devra intervenir au plus tard 18/09/2026 .

L'ACQUEREUR s'engage à notifier la non-obtention d'un prêt au VENDEUR et au rédacteur des présentes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard le lendemain de ce délai. A défaut, le VENDEUR pourra le mettre en demeure de lui justifier sous huitaine la réalisation ou la défaillance de la condition. La réponse de l'ACQUEREUR devra être adressée sous les mêmes formes au domicile du VENDEUR indiqué en tête des présentes.

En cas de refus de prêt, l'ACQUEREUR devra justifier des diligences accomplies par lui pour l'obtention du ou des prêts mentionné(s) ci-dessus par la production de tout refus de prêt émanant au minimum de 2 organismes financiers, précisant, pour chacun d'eux, la date du dépôt de la demande de prêt, ainsi que le montant, la durée et le taux du prêt sollicité.

Passé ce délai de huit (8) jours, et en l'absence de réponse de l'ACQUEREUR, la condition suspensive sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit, sans autre formalité, le VENDEUR retrouvant son entière liberté.

Pour sa part, l'ACQUEREUR pourra, s'il en a versé un, recouvrer son acompte en démontrant que la condition n'est pas défaillie de son fait et qu'il justifie avoir accompli les démarches nécessaires à l'obtention de son ou de ses prêts.

Si la condition est défaillie de son fait, le montant de l'acompte, s'il en a versé un, restera acquis au VENDEUR. Toutefois, en cas de différend entre les PARTIES portant sur la responsabilité de cette défaillance, les PARTIES donnent dès à présent au séquestre l'autorisation de conserver les fonds jusqu'au prononcé d'une décision de justice définitive portant sur le sort de cet acompte ou jusqu'à l'obtention d'un accord amiable entre les PARTIES constaté dans un écrit.

Les PARTIES déclarent que la présente condition suspensive est stipulée dans l'intérêt du seul ACQUEREUR, lequel peut renoncer à son bénéfice en notifiant au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires pour financer l'acquisition et ce jusqu'à l'expiration d'un délai de huit (8) jours suivant la mise en demeure faite par le VENDEUR de lui justifier la réalisation ou la défaillance de la condition. Cette notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile du VENDEUR devra impérativement contenir la mention manuscrite imposée par l'article L. 313-42 du Code de la consommation.

Au cas où les PARTIES décidaient de proroger la durée de validité de la présente condition, cette prorogation ne pourra se faire qu'à la demande expresse de l'ACQUEREUR formulée par écrit et après l'acceptation écrite du VENDEUR.

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

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

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

PARAGRAPHE 6.

RÉALISATION DE LA VENTE

Conditions suspensives de droit commun

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

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

Non réalisation des conditions suspensives

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

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

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

Droit de préemption

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

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

PARAGRAPHE 7.

RÉITÉRATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

Elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le 12/10/2026 chez Maître Virginie CORDIER, Notaire à 121 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 94320 THIAIS : 01 58 42 98 18 : virginie.cordier@paris.notaires.fr, que les PARTIES choisissent à cet effet d'un commun accord.

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

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

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

- invoquer la résolution de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire, la somme de treize mille neuf cent cinquante euros (13 950 €),
- ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus.

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

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

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

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

Faculté de substitution

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

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

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

Transfert de propriété et jouissance des biens

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

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

Survenance d'un sinistre pendant la validité du compromis

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

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

Obligation de garde du VENDEUR

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

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

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

NOTIFICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

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

Nom du titulaire	Adresse mail
Monsieur Telli SIWE	pfournerie@hotmail.fr

Chacune des PARTIES :

- reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants,
- 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

L'ACQUEREUR dispose d'un droit de rétractation en application des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-après.

" Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeuble à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'ACQUEREUR non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'ACQUEREUR 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. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'ACQUEREUR non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En

aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation."

En cas d'exercice de son droit de rétractation, l'ACQUEREUR devra notifier sa décision à l'Agence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date.

Le séquestre devra, dans ce cas, restituer à l'ACQUEREUR les fonds versés dans un délai de 21 jours qui court à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Il est expressément convenu :

- **qu'en cas de pluralité d'ACQUEREURS**, chacun d'entre eux est engagé solidairement et que la rétractation de l'un seul d'entre eux vaudra pour tous les autres,
- qu'en cas de substitution, l'ACQUEREUR initial et le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, mais que l'exercice par le bénéficiaire de la substitution de son droit de se rétracter laissera les présentes subsister dans toutes leurs dispositions et que, en conséquence, l'ACQUEREUR initial qui n'aura pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

L'ACQUEREUR a donné son accord pour que la notification de l'acte prévue à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation soit faite par lettre recommandée électronique à l'adresse ou aux adresses mail qu'il a indiquées.

Il reconnaît avoir été informé qu'il disposera d'un délai de quinze jours pour réceptionner ces documents et que **le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation commencera à courir le lendemain du jour de l'envoi par le tiers de confiance à son adresse électronique (courriel) de ce courrier.**

Il s'engage, si cela lui est demandé, à justifier de son identité auprès du tiers de confiance pour la réception des communications par lettre recommandée électronique.

En cas de pluralités d'acquéreurs, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

PARAGRAPHE 8.

COLLECTE ET EXPLOITATION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

Chacune des PARTIES dispose auprès de l'AGENCE d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation

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

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

DATE ET SIGNATURES

Fait à CHOISY LE ROI 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

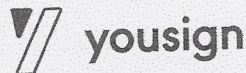
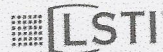
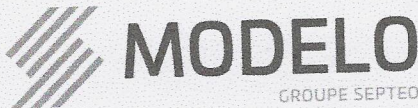
Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifiée 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 - SIGNÉ CA 1.2.250.1.302.1.16.1.0 - Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot, 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 techniques de nos clients certifiés sur www.lsti-certification.fr

Signatures électroniques du document

Signé le 11/07/2026 19:17
Jessica Sandy TISON

Jessica Sandy TISON

✓ Certifié par  yousign

Signé le 11/07/2026 15:33
Telli SIWE

Telli SIWE

✓ Certifié par  yousign



www.century21.fr



Certificat de signature électronique du document

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

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

LSTI

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

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

YOUSIGN SAS

QUALIFIED SIGNATURE CA - 1.2.250.1.302.1.16.1.0

Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot
14000 CAEN

Service : Signature

Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP

Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et
de conformité N° :** 11125

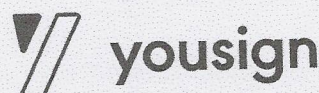
Révision : 1

Identifiant du contrat : 6a4fa9294862adc8b60f0cb2

Nombre total de pages signées : 23

Nombre d'annexes signées : 0

Clé de hachage : 67cff3bc0795caf35366e82584a48a17



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

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