

100660009

AM/AM/GN

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE HUIT AOÛT**

A SARCELLES (Val d'Oise), 8 Boulevard du Général de Gaulle, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Aurélien MAISONNIER, Notaire soussigné membre de la Société Civile Professionnelle « Fabrice DOLO et Aurélien MAISONNIER, Notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à SARCELLES, 8 Boulevard du Général de Gaulle,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Hemrajsinhji **VANSADIA**, retraité, époux de Madame Chandra Kanta **RANA**, demeurant à WANSTEAD LONDON E11 2JD (ROYAUME-UNI) 6 clos Reydon Avenue.

Né à PARIA (INDE) le 12 septembre 1955.

Marié à la mairie de SURAT (INDE) le 13 décembre 1976 sans contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité anglaise.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Rajdip **VANSADIA**, ingénieur, demeurant à SAINT-BRICE-SOUS-FORET (95350) 20 clos Belle Angevine.

Né à MONTMORENCY (95160) le 23 juin 1994.

Célibataire.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Rajdip VANSADIA acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRETEUR

La Société dénommée **LA BANQUE POSTALE**, Société anonyme à directoire au capital de 4.046.407.595 €, dont le siège est à PARIS CEDEX 06 (75275), 115 rue de Sèvres, identifiée au SIREN sous le numéro 421 100 645 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Hemrajsinhji VANSADIA, époux de Madame Chandra Kanta RANA, à ce non présent mais représenté par Monsieur Jaydip VANSADIA en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à SARCELLES, du 10 avril 2019, dont l'original est annexé.

- Monsieur Rajdip VANSADIA est présent à l'acte.

- La Société dénommée LA BANQUE POSTALE est représentée à l'acte par Madame Nathalie GAYRARD, cleric du notaire soussigné, par les pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Véronique SCHAPMAN LERAT, Chef d'Equipe, agissant au nom et pour le compte de La Banque Postale, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Madame Mylène FRANCESCHI, Directeur du Centre Financier de MONTPELLIER CEDEX 2, suivant la délégation 03-2018 DU 03 AVRIL 2018 et qui donne par ces présentes, tous pouvoirs et autorisations nécessaires à l'effet de :

Consentir à M. RAJDIP VANSADIA demeurant : CHEZ M VANSADIA JAYDIP 20 CLOS BELLE ANGEVINE 95350 ST BRICE SOUS FORET, les prêts immobiliers pour la durée, au taux d'intérêt et conditions prévus dans l'offre de prêt.

Le financement est destiné à : L'ACQUISITION D'UN BIEN, sis 3 RUE DU PRE DU TRAVERS 95350 ST BRICE SOUS FORET FRANCE, Section AE N 498 Le Domaine de Mauléon.

Convenir des modalités de paiement des intérêts et de remboursement du capital, fixer tous délais de préavis et le montant de toutes fractions pour les remboursements par anticipation, stipuler toutes justifications à ce sujet.

Accepter toutes affectations hypothécaires, cautionnements, nantissements et autres garanties données par les emprunteurs ; établir la désignation et l'origine de propriété des biens hypothéqués, exiger toutes justifications à ce sujet.

Prendre connaissance de tous contrats d'assurance des biens donnés en garantie, obliger les emprunteurs à toutes conditions d'assurances, accepter tous transports d'indemnités en cas de sinistre.

Prendre connaissance de toutes déclarations d'état civil et de situation hypothécaire, exiger toutes justifications à ce sujet.

Accepter et consentir la cession d'antériorité au profit d'établissements ayant éventuellement attribué un Prêt aidé pour l'Accession à la Propriété ou un Prêt Conventionné, au titre de l'opération immobilière visée ci-dessus.

Requérir toutes inscriptions d'hypothèques aux bureaux compétents, requérir tous états d'inscriptions et de transcriptions, faire toutes notifications nécessaires aux compagnies d'assurances ou sociétés d'assurances.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux, bordereaux et pièces quelconques, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Passeport.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

EXPOSE

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-BRICE-SOUS-FORET (VAL-D'OISE) 95350 3 Rue du Pré du Travers,

Une maison du type SAULE, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, water-closets, placard, cuisine, séjour avec escalier d'accès à l'étage ;

- à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bains avec water-closets ;

Garage

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	498	Le Domaine de Mauléon	00 ha 02 a 00 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Groupe d'habitations

Le **BIEN** constitue le lot numéro TROIS 3 du groupe d'habitations dénommé "Le Domaine de Mauléon", autorisé par un arrêté délivré par le Maire de la Commune de SAINT-BRICE-SOUS-FORET en date du 20 octobre 2003, portant le numéro PC 95 539 03 E 0026.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître DOLO notaire à SARCELLES, le 3 août 2004, publié au service de la publicité foncière d'ERMONT, le 3 août 2004, volume 2004P, numéro 4242.

Immeuble ne constituant pas le logement de la famille

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas actuellement le domicile effectif des époux.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Fabrice DOLO, notaire à SARCELLES le 20 décembre 2004 publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2, le 21 février 2005 volume 2005P, numéro 959.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 1er mars 2005 et publiée au service de la publicité foncière le 4 mars 2005 volume 2005P numéro 1189.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour. Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

CONTRAT DE LOCATION

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur et Madame MEIMOUN pour un usage d'habitation aux termes d'un bail de location de locaux vacants non meublés établi conformément à la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour une durée de TROIS (3) années ayant commencé à courir le 30 janvier 2015 pour se terminer le 29 janvier 2021. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de mille deux cent quatre-vingt-quinze euros et soixante-quatre centimes (1 295,64 eur). Le loyer est convenu payable d'avance le premier de chaque mois, chaque échéance étant de mille deux cent quatre-vingt-quinze euros et soixante-quatre centimes (1 295,64 eur).

Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Il est précisé que le contrat de location contient un cautionnement éventuel mais dont la transmission a été exclue dans l'engagement de caution, ce dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance dès avant la conclusion des présentes.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** font leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir eu une copie du bail dès la signature de l'avant-contrat et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins de l'acquéreur

S'agissant d'un bail d'habitation ressortant de la loi du 6 juillet 1989, l'**ACQUEREUR** est averti que :

- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours.
- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.
- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de deux ans après la date d'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270 000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par l'article L 313-24 du Code de la consommation en date du 3 juin 2019, reçue le 4 juin 2019 et acceptée par lui le 15 juin 2019, dont un exemplaire est annexé, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'**ACQUEREUR** que l'Etablissement prêteur devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : Pactys Investisseur
 Montant du prêt en principal : CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (172 253,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (172 253,00 EUR)

Durée : 20 ans

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 15 août 2019

- dernière échéance au plus tard le : 15 juillet 2039

Date de péremption de l'inscription : QUINZE JUILLET DEUX MIL QUARANTE

Taux, hors assurance, de 1,10 % l'an

Le taux annuel effectif global ressort à 1,44 % l'an

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (172 253,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que ce paiement est effectué :

- à concurrence de CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (172 253,00 EUR) au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus,
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres, sommes disponibles à sa libre et entière disposition.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

PRIVILEGE

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** du privilège prévu par les dispositions de l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la LA BANQUE POSTALE :

- jusqu'au 15 juillet 2040, en ce qui concerne le prêt d'un montant de CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (172 253,00 EUR).

ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer le paiement du prix :

- à concurrence de la somme de CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (172 253,00 EUR), au moyen de fonds provenant d'un prêt consenti par LA BANQUE POSTALE, selon offre du 3 juin 2019, acceptée dans les délais légaux,
- à concurrence de la somme de CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (118 698,00 EUR), au moyen de fonds propres, ainsi qu'il résulte de l'attestation bancaire d'origine des fonds annexée.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Fabrice DOLO, notaire à SARCELLES le 20 décembre 2004 pour une valeur de cent quatre-vingt-quatorze mille euros (194 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2, le 21 février 2005 volume 2005P, numéro 959.

Le **VENDEUR** déclare :

- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values ;
- dépendre du centre des finances publiques des non-résidents sis 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité de publicité foncière sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation et justifiant de la dispense pour le **VENDEUR** de désigner un représentant accrédité, en application des dispositions du dernier alinéa du IV de l'article 244 bis A du Code général des impôts.

Cet alinéa dispose que l'obligation de désigner un représentant fiscal ne s'applique pas lorsque le cédant est domicilié, établi ou constitué dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de 200 95143 GARGES LES GONESSE - 2 RUE LOUIS MARTEAU 95143 GARGES LES GONESSE CEDEX - 000BP 200 95143 GARGES LES GONESSE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	12 150,00
270 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	3 240,00
270 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	288,00
12 150,00			
TOTAL			15 678,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	270 000,00	0,10%	270,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à SARCELLES du 10 avril 2019.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 10 avril 2019 par Maître Aurélien MAISONNIER, Notaire soussigné.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR pendant le délai de dix jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

L'attestation de remise en mains propres est demeurée annexée.

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

IDENTIFICATION DES PARTIES

LA PRESENTE OFFRE DE PRET IMMOBILIER n° 2019A61U22Y, établie le 03/06/2019 en 3 exemplaires, est faite entre :

LE PRETEUR : La Banque Postale - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 046 407 595 euros - Siège social et adresse postale : 115, rue de Sèvres - 75275 Paris Cedex 06 - RCS Paris 421 100 645 - Code APE 6419Z, intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 023 424. Ci-après dénommée le Prêteur :

L'EMPRUNTEUR :

M. RAJDIP VANSADIA, né le 23/06/1994 à MONTMORENCY

Demeurant :

CHEZ M VANSADIA JAYDIP

20 CLOS **BELLE ANGEVINE**

95350 ST BRICE SOUS FORET

VALIDITE ET ACCEPTATION DE L'OFFRE

Validité

Cette offre est adressée à l'Emprunteur et le cas échéant à la Caution et reste valable pendant un délai de trente (30) jours à compter de sa réception par l'Emprunteur et le cas échéant par la Caution.

En cas de pluralité d'emprunteurs comme de pluralité de cautions personnelles et solidaires, le délai de validité de l'offre court à compter de la dernière date de réception par les emprunteurs ou les cautions personnelles et solidaires.

Acceptation

L'Emprunteur et la Caution ne peuvent accepter l'offre que dix (10) jours après l'avoir reçue.

Si cette offre convient à l'Emprunteur et à l'éventuelle Caution, ils doivent signifier leur accord au Prêteur en lui renvoyant par courrier (le cachet de la poste faisant foi) le(s) exemplaire(s) de cette offre après avoir apposé leur signature au paragraphe « signature ».

OBJET DU FINANCEMENT

Objet du financement : Acquisition
 Type de bien : Maison
 Ancienneté : Ancien
 Nature de propriété : Pleine propriété

Destination : Autre locatif nu

Adresse : 3 rue du Pré du Travers
 95350 SAINT BRICE SOUS FORET
 France

Cadastre : Section AE n° 498 « Le Domaine de Mauléon »

CONDITIONS PARTICULIERES

PLAN DE FINANCEMENT Pactys Investisseurs

Apport personnel :	120.344,00 €
Prêt de La Banque Postale objet de la présente offre :	
Habitat Taux Fixe	172.253,00 €
Soit un montant total d'opération :	292.597,00 €

Frais

Le montant des frais de dossier du prêt Habitat Taux Fixe n° 2019A61U22Y00001 s'élève à 500,00 €.

Nous vous rappelons, qu'à titre commercial, le montant de vos frais de dossier qui s'élève à 1 000,00 € vous a été gracieusement ramené à 500,00 €.

Ce montant sera prélevé en une seule fois sur votre compte bancaire dès l'acceptation de la présente offre.

Caractéristiques des prêts de La Banque Postale

Le montant total du prêt accordé s'élève à 172 253,00 € et se décompose comme suit :

Prêt Habitat Taux Fixe, n° 2019A61U22Y00001 d'un montant de 172 253,00 € remboursable sur une durée de 240 mois, au taux proportionnel fixe de 1,10 %.

ASSURANCE DECES INVALIDITE (ADI)

M. RAJDIP VANSADIA déclare adhérer au contrat d'assurance groupe ADI Efficance 2956N souscrit par le Prêteur auprès de CNP Assurances.

N° du prêt	Assuré(s)	Quotité assurée	Risque(s) couvert(s)	Restrictions / Réserves	Taux de prime	Nombre d'échéances	Cotisation Mensuelle	TAEA*
2019A61U22Y00001	RAJDIP VANSADIA	100,00 %	Décès, Perte Totale et Irréversible	Renonciation ITT	0,23 % (Y)	240	17,18 € (1)	0,24 %

Sous réserve de son acceptation, les conditions de cette adhésion seront les suivantes :

- TAEA : Taux Annuel Effectif Assurance

(1) Il s'agit d'une cotisation mensuelle moyenne. La cotisation est : non constante (cotisation mensuelle minimale : 0,15 €, cotisation mensuelle maximale : 33,02 €)

(Y) Le taux de prime est annuel et s'applique au capital restant dû. La cotisation mensuelle correspond au taux de prime mensuel (égal au douzième du taux de prime annuel) appliqué au capital restant dû du mois considéré, pondéré par la quotité assurée.

La cotisation mensuelle est dégressive.

La cotisation est perçue d'avance et sera prélevée en même temps que les échéances de remboursement de prêt.

La première cotisation d'assurance correspond à la cotisation due pour la période comprise entre la date de conclusion de l'adhésion et la première échéance qui suit la date de l'acceptation de l'offre de prêt.

La notice d'information est annexée à la présente offre de prêt.

ASSURANCE PERTE D'EMPLOI (APE)

M. RAJDIP VANSADIA n'a pas souscrit, par l'intermédiaire de La Banque Postale, de contrat l'assurant contre la perte d'emploi.

GARANTIES

Le prêt Habitat Taux Fixe n° 2019A61U22Y00001 est garanti au profit de La Banque Postale par un privilège de Prêteur de deniers sur le bien financé, à hauteur de 172 253,00 €.

Les frais de privilège de Prêteur de deniers, sont estimés à 1 097,00 €. Le montant définitif des frais de garantie ne pourra être connu qu'à la conclusion définitive de l'acte.

REGLEMENT DES ECHEANCES ET DES FRAIS

Le prêt : Habitat Taux Fixe n° 2019A61U22Y00001, est remboursable à terme échu, par prélèvement mensuel sur le(s) compte(s) désigné(s) dans le(s) mandat(s) de prélèvement « SEPA » adressé(s) à l'emprunteur et joint(s) à son offre de prêt, le 15 de chaque mois.

Numéro du prêt	Nbre d'échéances	Montant de l'échéance HA*	• Montant de la cotisation ADI	• Montant du 1 ^{er} prélèvement
2019A61U22Y00001	240	799,89 €	• 32,89 €	• 832,78 €

- HA : Hors Assurance

Ces montants, comme ceux indiqués dans le(s) tableau(x) d'amortissement prévisionnel(s) établi(s) en annexe, correspondent à ceux du (des) prêt(s) intégralement versé(s).

Seront également prélevés sur ce compte :

- tous frais acquis à la Banque dès acceptation de l'offre par l'Emprunteur et notamment, les frais de dossier et les frais d'avis de valeur éventuels,
- les frais de recouvrement ou plus généralement toutes sommes dues à La Banque Postale au titre du (des) prêt(s), notamment en cas de défaillance de l'Emprunteur, ainsi que les frais de gestion spécifiques

En effet, les modifications et prestations demandées par l'Emprunteur donneront lieu, le cas échéant, au paiement de frais de gestion spécifiques, conformément à la tarification en vigueur prévue dans les « Conditions et tarifs des prestations financières applicables aux particuliers », à la date de réalisation de l'opération de gestion, et conformément à la réglementation en vigueur.

REMBOURSEMENTS ANTICIPES

L'Emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, le(s) prêt(s) souscrit(s) à La Banque Postale, selon les modalités précisées dans le paragraphe « remboursements anticipés » des présentes conditions générales.

A titre commercial, le remboursement anticipé du prêt Habitat Taux Fixe n° 2019A61U22Y00001 sera sans frais.

La remise ne s'applique pas en cas de rachat de prêt par un établissement concurrent, où le paiement d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sera exigé, dans la limite de 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Le montant du remboursement anticipé partiel et le nombre de remboursements anticipés ne sont pas plafonnés. Le montant minimum des remboursements partiels est néanmoins précisé dans les conditions générales de la présente offre.

COÛT TOTAL DU FINANCEMENT ET TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL (TAEG)

<u>N° du prêt</u>	<u>Nature</u>	<u>Montant</u>	<u>Coût total</u>	<u>Taux période</u>	<u>TAEG</u>
<u>2019A61U22Y00001</u>	<u>Habitat Taux Fixe</u>	<u>172 253,00</u>	<u>•25 441,03€</u>	<u>0,12 %</u>	<u>1,44 %</u>
<u>Total</u>		<u>172 253,00</u>	<u>•25 441,03€</u>		

Le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) est le coût du prêt exprimé en pourcentage annuel. Il est calculé sur la base d'un taux annuel à terme échu exprimé pour cent unités monétaires. Il est calculé selon la méthode d'équivalence. La durée de la période est égale à un mois. Sera pris en compte dans le calcul du Taux Annuel Effectif Global l'ensemble des coûts obligatoires à l'octroi et dont le montant est connu de La Banque Postale à la date d'émission de l'offre du crédit ou dont le montant peut être déterminé à cette même date.

Ces coûts comprennent :

- le taux d'intérêt du prêt à la date d'émission de l'offre,
- le coût de l'assurance obligatoire avec une couverture équivalente à 100 % du montant financé
- les charges liées aux garanties,
- les frais de dossier, le cas échéant
- les éventuels frais de recherche de financement acquittés par le client,
- les frais d'avis de valeur, le cas échéant.

Le coût total indiqué dans le paragraphe correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du (des) prêt(s).

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR**

exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

Etant ici précisé que le **BIEN** est assuré contre l'incendie auprès de MATMUT, dont le siège social est à ROUEN (SEINE-MARITIME), 66 rue de Sotteville, suivant police numéro 980 0008 68333 n 81 en date du 30 juillet 2019.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 3 juillet 2019 et certifié à la date du 2 juillet 2019 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 7 juin 2019, sous le numéro CU09553919O0078.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN LOCATION DU BIEN

NOTION DE LOGEMENT DECENT

L'**ACQUEREUR** est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

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

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

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

De plus, l'**ACQUEREUR** est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé. La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

DISPOSITIONS RELATIVES AU DOMAINE DE MAULEON

GROUPE D'HABITATIONS

L'immeuble constitue l'un des lots du groupe d'habitations dénommé "Le Domaine de Mauléon".

Un cahier des charges fixant les règles et servitudes de caractère contractuel du groupe d'habitations et les conditions générales des ventes ou locations dans le groupe d'habitation a été reçu par Maître Fabrice DOLO Notaire à SARCELLES, le 3 juin 2004 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 3 août 2004, volume 2004P, numéro 4242.

ASSOCIATION SYNDICALE

Les statuts de l'association syndicale libre "Le Domaine de Mauléon existant entre les propriétaires des immeubles constituant le groupe d'habitations ont été reçu par Maître DOLO.

Tout propriétaire de l'un des lots du groupe d'habitation est membre de plein droit de l'association.

Représentant de l'association

Le représentant de l'association syndicale libre "Le Domaine de Mauléon est Le Cabinet KER GESTION 57 rue Constantin Pecqueur 95157 TAVERNY CEDEX

Engagements

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale dont une copie lui a été remise dès avant ce jour.

Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

Etat contenant diverses informations sur l'association

Une note de renseignements relative à l'association syndicale libre "Le Domaine de Mauléon contenant les informations sur son patrimoine et ses engagements est annexée.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** réglera au représentant de l'association syndicale libre "Le Domaine de Mauléon au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

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

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'y a pas eu d'assemblée des membres de l'association entre la date de l'avant-contrat et celle des présentes, et en toute hypothèse n'avoir reçu aucune convocation.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association syndicale, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux **PARTIES** de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

Avis de mutation - avertissement

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours des présentes.

Si le représentant de l'association syndicale entend faire opposition sur le prix, cette opposition devra être effectuée par exploit d'huissier dans les quinze jours de la réception de l'avis au domicile du notaire du **VENDEUR**, en indiquant la cause et le montant du ou des créances, et en faisant élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de l'immeuble, et ce à peine de nullité.

Le tout sauf si le **VENDEUR** a présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 23 avril 2019.

Par lettre en date du 6 mai 2019 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire sous le numéro PC 95 539 03 M 0026.

Une déclaration d'achèvement de travaux a été déposée le 20 février 2006.

Un certificat de non contestation délivré le 20 avril 2006 est annexé.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans

		ou ardoises	
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par T.L.EXPERTISES dont le siège se situe au 10 rue Louvel à L'ISLE ADAM (95290), diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et

disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par T.L.EXPERTISES dont le siège se situe au 10 rue Louvel à L'ISLE ADAM (95290). Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic de performance énergétique.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un courrier du service compétent en date du 5 avril 2019, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par D & D DIAG dont le siège se situe au 10 rue Louvet à L'ISLE ADAM (95290).

Il en résulte la non-conformité (la gouttière arrière rue est non-conforme, le reste de l'installation est conforme).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa fort.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la Société dénommée **SCI SAINT BRICE 3 DOMAINES FERREAL**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège est à ROUBAIX (59100), 5 avenue Louis Pluquet, identifiée au SIREN sous le numéro 447 960 774 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUBAIX-TOURCOING.

Suivant acte reçu par Maître Fabrice DOLO, Notaire à SARCELLES le 20 décembre 2004

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS (194.000,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte, savoir :

- à concurrence de QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS (94.000,00 €) au moyen de ses deniers personnels,

- à concurrence de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR) au moyen d'un prêt consenti par ABBEY NATIONAL.

Inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise au Bureau de Hypothèques de SAINT LEU LA FORET 2 pour un montant en principal de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €) et en accessoires de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €) ayant effet jusqu'au 5 décembre 2027.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ERMONT le 21 février 2005, volume 2005P, numéro 959.

Bordereau rectificatif valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 21 février 2005 prise au 2 mars 2005 et publiée le 4 mars 2005, volume 2005V, numéro 676.

Inscription de privilège de vendeur a été prise au Bureau de Hypothèques de SAINT LEU LA FORET 2 le 20 décembre 2004 ayant effet jusqu'au 30 septembre 2006.

Une expédition de cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de SAINT LEU LA FORET 2 le 21 février 2005 volume 2005V numéro 542.

Bordereau rectificatif valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 21 février 2005 prise au 2 mars 2005 et publié le 4 mars 2005, volume 2005V, numéro 676.

Attestation rectificative du 1^{er} mars 2005 publiée au Bureau des Hypothèques d'ERMONT le 4 mars 2005, volume 2005P, numéro 1189.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens vendus appartenaient à la **SCI SAINT BRICE 3 DOMAINES FEREAL** par suite des faits et actes suivants :

- les constructions, pour les avoir fait édifier en vertu du permis de construire ci-après relaté,

- le terrain de, savoir :

Afin d'assurer la réalisation du programme immobilier dont IL s'agit, la SCI SAINT BRICE 3 DOMAINES FEREAL a procédé à l'acquisition de l'ensemble des parcelles ci-dessous désignées, savoir :

La parcelle cadastrée Section AE Numéro 35,

de la Société dénommée P H M CONSEIL, Société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros, dont le siège est à EAUBONNE (95600), 41 rue du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 457 835 234 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE.

Suivant acte reçu par Maître Fabrice DOLO, Notaire soussigné, le 22 avril 2004.

Moyennant un prix payé partie comptant et quittancé en l'acte et le surplus stipulé payable par compensation, conformément aux dispositions des articles 1289 et suivants du Code Civil, lors de l'achèvement et de la livraison d'une maison d'habitation formant le lot numéro 40 du groupe d'habitations susvisé qui sera vendue aux termes d'un acte contenant vente en état futur d'achèvement à recevoir par le notaire soussigné au plus tard le 31 mai 2004.

Aux termes dudit acte, le vendeur a renoncé expressément et irrévocablement au bénéfice de l'action résolutoire.

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de la présente vente en principal, intérêts et accessoires, le **BIEN** vendu est demeuré affecté par le privilège spécial réservé au **VENDEUR**.

Néanmoins, le **VENDEUR** a dispensé le notaire soussigné de prendre inscription, se réservant de le faire ultérieurement ; et consenti aux termes dudit acte mainlevée pure et simple du privilège de vendeur par lui réservé, sous la condition suspensive de la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement du lot n° 40 à son profit, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques d'ERMONT, le 7 mai 2004 volume 2004P numéro 2459.

La parcelle cadastrée Section AE Numéro 205,

De la Commune de **SAINT BRICE SOUS FORET**,

Suivant acte reçu par Maître Fabrice DOLO, Notaire soussigné, le 22 avril 2004.

Moyennant un prix payé partie comptant ainsi que l'acte en contient quittance ; le surplus stipulé payable au plus tard dans les 12 mois de l'acte, soit au plus tard le 22 avril 2005.

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente en principal, intérêts et accessoires, l'**ACQUEREUR** a remis au **VENDEUR**, un engagement de garantie à première demande émanant du CREDIT LYONNAIS.

En raison de la production de cette garantie à première demande, le **VENDEUR** a renoncé expressément et irrévocablement à se réserver et à inscrire le privilège de vendeur et l'action résolutoire.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques d'ERMONT, le 7 mai 2004 volume 2004P numéro 2460.

A - EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AE NUMERO 35,

Du chef de la société PHM CONSEIL

Ledit **BIEN** appartenait à la société PHM CONSEIL au moyen de l'acquisition faite de :

Mademoiselle Martine Paulette Jeanne **COSSARD**, Animatrice, demeurant à SAINT BRICE SOUS FORET (95350) Résidence de la Fontaine Saint Martin —Bâtiment M1, célibataire.

Née à MONTMORENCY (95160) le 30 juillet 1956,

Suivant acte reçu par Maître Fabrice DOLO Notaire soussigné, le 1er mars 2004, publié au Bureau des Hypothèques d'ERMONT le 22 avril 2004 volume 2004P, numéro 2186.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT ONZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX EUROS (91.470,00 EUR) payé comptant et quittancé en l'acte.

Du chef de Mademoiselle COSSARD

Ledit BIEN appartenait à Mademoiselle Martine **COSSARD** par suite des faits et actes suivants :

I — Originellement,

a) Partie du terrain, soit deux cent soixante mètres carrés (anciennement cadastré Section C N° 235 p et 236 p) dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame **COSSARD/BERNARD**,

Pour l'avoir acquis de :

1°) Madame Julie **POULHES**, demeurant à ST-BRICE-SOUS-FORET (95350) 80, Rue de Paris, Veuve de Monsieur Jean Marie **MAGNE**,

2°) Monsieur Albert Léon **MAGNE**, demeurant à **ST-BRICE-SOUS-FORET** (95350) 80, Rue de Paris, Célibataire majeur,

3°) Monsieur Georges Clovis **MAGNE**, et Madame Marguerite **HILT**, son épouse, demeurant ensemble à **ST-BRICE-SOUS-FORET** (95350) 71, Rue de Paris,

Aux termes d'un acte reçu par Me Henri FOUQUE, Notaire à VILLIERS LE BEL, le 28 Mars 1936, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de PONTOISE, le 18 Avril 1936, Volume 2908 numéro 5, moyennant le prix principal de CINQ MILLE FRANCS payé comptant et quittancé dans l'acte.

b) Et le surplus du terrain, soit Vingt-deux Ares Soixante-seize Centiares (22a 76ca) appartenait en propre à Monsieur Jules **COSSARD**,

Pour lui avoir été attribué à titre de donation et de partage anticipé, par sa mère, Madame Louise dite Claire **COQUERELLE**, demeurant à **ST-BRICE-SOUS-FORET** — 60, Rue du Général de Gaulle, Veuve de Monsieur Louis Adolphe **COSSARD**.

Ladite Madame Veuve **COSSARD** faisant donation entre vifs et à titre de partage anticipé à ses deux enfants :

Madame Louise Emilienne **COSSARD**, épouse de Monsieur Joseph Marie François **BERTIN**,

Et, Monsieur Jules Désiré **COSSARD**, demeurant à **SAINT-BRICE-SOUS-FORET** (95350) 40, Avenue du Général de Gaulle, époux de Madame Paulette Marie **BERNARD**,

De la moitié lui appartenant indivisément avec les donataires, propriétaires de l'autre moitié, dans les immeubles dépendant de la communauté légale de biens ayant existé entre elle et Monsieur Louis Adolphe **COSSARD**, son défunt mari, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de **SAINT-SAUFLIEU** (Somme) le 1^{er} Juillet 1893,

Et de ses biens en Usufruit soit un quart dans les biens dépendant de la succession de Monsieur Louis Adolphe **COSSARD**, son défunt mari.

Monsieur Louis Adolphe **COSSARD**, leur père, en son vivant cultivateur, demeurant à **SAINT BRICE SOUS FORET**, Rue de Paris, où il est décédé le 14 Octobre 1916, veuf en premières noces de Madame Louise Augustine **DUCREUX** et époux en secondes noces de Madame Louise dite Claire **COQUERELLE**, et duquel ils étaient héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour une moitié (sauf les droits de Madame Veuve **COSSARD**, soit un quart en Usufruit) ainsi constaté par l'intitulé d'inventaire dressé après son décès, par le suppléant de Me LAURIAU, Notaire à SARCELLES, suivant procès-verbal en date du 6 Décembre 1916.

Aux termes d'un acte reçu par Me LAURIAU, Notaire à SARCELLES le 12 Octobre 1946, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de PONTOISE, le 5 Novembre 1946, Volume 3952 numéro 50.

II - Décès de Monsieur Jules Désiré COSSARD :

Monsieur Jules Désiré **COSSARD**, Retraité, demeurant à **SAINT-BRICE-SOUS-FORET** (95350) 40, Avenue du Général de Gaulle, époux de Madame Paulette Marie **BERNARD**, né à **SAINT BRICE S/FORET** le 28 Avril 1906, décédé à **LA BOISSIERE EN THELLE** (Oise) le 3 Juin 1986,

LAISSANT pour recueillir sa succession :

Ient/ Madame Paulette Marie **BERNARD**, son épouse susnommée,
Née à **SARCELLES** (95200) le 28 Décembre 1907,

Commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de SARCELLES, le 21 Juin 1930,

Usufruitière légale du QUART des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du Code Civil.

2ent/ et pour seul et unique héritier :

Monsieur Jean Pierre Louis **COSSARD**, susnommé, qualifié, DE CUJUS aux présentes,

Son fils, seul enfant issu de son union avec Madame **BERNARD** son épouse survivante, héritier pour la TOTALITE des biens dépendant de la succession, sauf les droits revenant au conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités ont été constatées dans un acte de notoriété dressé par Me DOLO, Notaire à SARCELLES, le 17 Juillet 1986.

L'attestation de propriété après le décès de Monsieur Jules **COSSARD** a été établie suivant acte reçu par Me DOLO, Notaire susnommé, le 28 Novembre 1986, publiée à la Conservation des Hypothèques d'ERMONT le 27 Janvier 1987, Volume 11434 numéro 5.

III - Décès de Madame Paulette Marie BERNARD Veuve COSSARD :

Madame Paulette Marie **BERNARD**, Retraitée, demeurant à **SAINT-BRICE-SOUS-FORET** (95350) 40, Avenue du Général de Gaulle, Veuve non remariée de Monsieur Jules Désiré **COSSARD**,

Née à **SARCELLES** (95200) le 28 Décembre 1907,

Est décédée à **SAINT BRICE SOUS FORET** le 19 Décembre 1997, LAISSANT pour recueillir sa succession :

Monsieur Jean Pierre Louis **COSSARD**, susnommé et domicilié,

Son fils unique né de son unique mariage, héritier de la totalité de la succession.

Ainsi que ces qualités ont été constatées dans un acte de Notoriété dressé par Me DOLO, Notaire à SARCELLES, le 6 Février 1998.

L'attestation de propriété après le décès de Madame Veuve **COSSARD** a été établie suivant acte reçu par Me DOLO, Notaire susnommé, le 7 Avril 1998, publiée à la Conservation des hypothèques d'ERMONT le 20 Mai 1998, Volume 98P numéro 2599.

IV - Décès de Monsieur Jean-Pierre COSSARD

Monsieur Jean-Pierre Louis **COSSARD**, né à **SAINT-BRICE-SOUS-FORET** (95350), le 28 avril 1932, en son vivante, retraité, demeurant à **SAINT-BRICE-SOUS-FORET** (95350) 40, Avenue du Général de Gaulle, divorcé et non remarié de Madame Jeanine **BOONE**, est décédé à GONESSE (95500) le 18 septembre 2001,

Laissant pour recueillir sa succession,

Mademoiselle Martine Paulette Jeanne **COSSARD**, susnommée,

SA FILLE, seule enfant issue de son union avec Madame Jeanine BOONE dont il était divorcé.

Et en cette qualité, habile à se dire et porter seule et unique héritière

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé après ledit décès par le notaire soussigné le 29 octobre 2001

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par le notaire soussigné, le 14 janvier 2003.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ERMONT, le 14 mars 2003, volume 2003P, numéro 1450.

Audit acte, ledit **BIEN** a été évalué à la somme de CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUARANTE NEUF EUROS (152.449 EUR).

B - EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AE NUMERO 205

Du chef de la COMMUNE DE SAINT BRICE SOUS FORET

Ledit **BIEN** appartient à la **COMMUNE DE SAINT BRICE SOUS FORET** par suite de l'ordonnance d'expropriation prononcée à sa requête par Monsieur le Juge de l'Expropriation près le Tribunal de Grande Instance de **PONTOISE**, le 26 avril 1978 à l'encontre la société dénommée "**BRIQUETERIE ET PLATRERIE DE SAINT BRICE**", **S.A.** ayant alors son siège à **PARIS** (10^e) 2 rue de Compiègne,

La grosse de cette ordonnance a été publiée au 2^e bureau des hypothèques de **CERGY PONTOISE**, le 23 novembre 1979 volume 8621, numéro 10.

Il est rappelé que le terrain exproprié l'a été sous le bénéfice d'une déclaration d'utilité publique prise selon arrêté préfectoral en date du 30 janvier 1975.

En vertu de l'article 7 de l'ordonnance sur les expropriations numéro 58-997 en date du 28 octobre 1958, modifié par l'article 20 de la loi du 26 juillet 1962, il n'y a pas lieu d'établir l'origine de propriété plus antérieure.

En effet, les acquisitions ou expropriations ci-dessus relatées ont purgés tous les droits réels ou personnels pouvant exister sur les biens en ayant fait l'objet et ce, par application des dispositions ci-dessus relatées.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve de n'adresser à l'**ACQUEREUR** une copie authentique de celles-ci qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou de son ayant droit.

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à cette réserve.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse de l'**ACQUEREUR** qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou

à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

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

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à

l'adresse suivante : Etude de Maîtres Fabrice DOLO et Aurélien MAISONNIER, Notaires associés à SARCELLES (Val d'Oise), 8 Boulevard du Général de Gaulle. Téléphone : 01.39.33.02.00 Télécopie : 01.34.19.04.24 Courriel : info.95013@paris.notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

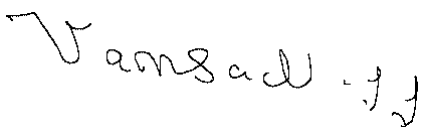
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

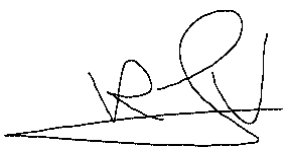
DONT ACTE sans renvoi

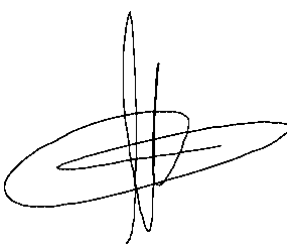
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

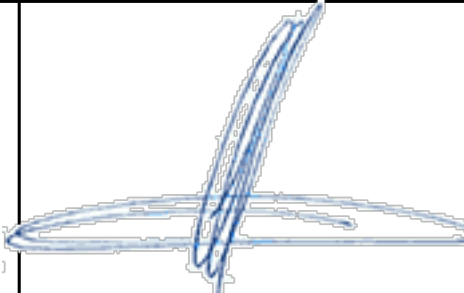
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M. VANSADIA Jaydip agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à SARCELLES le 08 août 2019</p>	
---	--

<p>M. VANSADIA Rajdip a signé</p> <p>à SARCELLES le 08 août 2019</p>	
--	--

<p>M. GAYRARD Nathalie agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à SARCELLES le 08 août 2019</p>	
--	---

<p>et le notaire Me MAISONNIER AURÉLIEN a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE HUIT AOÛT</p>	
--	--