

VENTE DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS



TERRE D'IMMO
Votre agence immobilière

4 Rue René Madec – 29000 QUIMPER

MANDATAIRE :

En présence et avec le concours de : TERRE D'IMMO
Représentant : Mr GUEGUEN Christophe
4 rue René Madec 29000 QUIMPER, 02.98.65.13.13.
agence@terredimmo.fr
RCS QUIMPER: 789 185 675. SAS CG IMMOBILIER au
capital de 10 000 €, Carte professionnelle T 867 N° :
CPI 29032016000009136 Délivrée par la Préfecture du
Finistère, Garantie Financière CGAIM 89, rue de la
Boétie 75008 PARIS.

ENTRE-LES SOUSSIGNES :**VENDEURS :**

Madame MUNIER, née BERNARD, Marie, Andrée, Yvonne, Thérèse
Née, le 22 mars 1950 à MALESTROIT (56140)
Nationalité : Française
Retraitée

Monsieur MUNIER Jean-Luc, Jules
Née, le 8 décembre 1948 à JARVILLE- LA- MALGRANGE (54140)
Nationalité : Française
Retraitée

Mariée le 18 novembre 1966 à PARIS (75013) sous le régime de la communauté des biens
Demeurant ensemble au 14, résidence St Léonard- PLOEMEUR (56270)

d' une part

Et

ACQUEREURS :

Madame LE SAUX karine
Née, le 10 mars 1984 à SAINT-RENAN (29290)
Nationalité Française
Profession : Officier Marine
Demeurant 29 rue Louis Juvet- CROZON (29160)

Monsieur PATTINGRE Julien
Né, le 9 décembre 1978 à BELFORT (90000)
Nationalité Française
Profession : Officier Marine
Demeurant 6 impasse de la rade-LARMOR PLAGE (56260)

pacés : le 18 juillet 2024 à LARMOR PLAGE (56260)

D'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le VENDEUR, en s'obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement entre eux ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, vend à L'ACQUEREUR, qui s'engage à acquérir, tant pour lui-même que pour toutes personnes cessionnaires ou substituées éventuelles, l'immeuble dont la désignation suit, sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes.

I – DESIGNATION BIENS PROMIS EN VENTE

Sur la commune de PLOEMEUR (56270) 14, résidence St Léonard-56270 PLOEMEUR, une maison d'habitation comprenant :

Au rez-de-jardin : une entrée, une cuisine aménagée et équipée, une salle à manger, salon avec cheminée, une salle d'eau avec WC, un deuxième salon avec chambre en mezzanine.

Au premier étage : trois chambres, un bureau, une salle de bains et un WC. Un sous-sol partiel, un abri de jardin et un carport.

L'ensemble figurant au cadastre à la référence 000 EY , sous le numéro 59, pour une contenance de 11a et 80 ca

L'acquéreur déclare bien connaître le bien susvisé pour l'avoir visité et en reconnaît l'exacte désignation.

II – DECLARATION DU VENDEUR

Le vendeur déclare :

❶ **Sur l'état civil** : Qu'il s'oblige à faire dans l'acte de réalisation des présentes les déclarations civiles d'usage et que rien dans ces déclarations ne s'oppose à cette réalisation.

❷ **Sur l'origine de propriété** : Qu'il est seul propriétaire des biens pour en avoir acquis le terrain le 17 mai 1978 par Maître DOREY, 17 rue Louis Blanqui- LORIENT (56100) dont le titre est annexé aux présentes ; et obtenu un permis de construire en date du 29 août 1978 qui est annexé au présente

❸ **Sur les servitudes et l'urbanisme** : Que les biens, objet des présentes, ne sont à sa connaissance grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.

❹ **Sur la situation hypothécaire** : Que les biens à vendre sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toutes hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, il s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

❺ **Sur l'état d'occupation** :

Que ces biens seront le jour de l'entrée en jouissance :

Libre de toute location, occupation, réquisition ou empiètement

III- SITUATION SANITAIRE ET ENVIRONNEMENTALE

① Dossier de diagnostic technique

Le promettant vendeur a fait établir le dossier de diagnostic technique prescrit par l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, lequel contient :

- Un état de recherche de présence d'amiante** car le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.1997 (*article L.1334.13 du code de la santé publique*), concluant : présence d'amiante
Diagnostic réalisé le 04/06/2024 par le Cabinet OUEST DIAG Enerj et demeuré ci-joint et annexé aux présentes.
- Un état d'installation intérieure d'électricité** car l'immeuble à usage d'habitation et l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de quinze ans (*article L.134-6 du CCH*) ; Diagnostic réalisé le 04/06/2024 par le Cabinet OUEST DIAG Enerj et demeuré ci-joint et annexé aux présentes : Présence d'anomalies
- Un état d'installation intérieure de gaz** daté de moins de 3 ans car l'immeuble à usage d'habitation et l'installation intérieure de gaz a été réalisée depuis plus de quinze ans (*article L.134-6 du CCH*) ; Diagnostic réalisé le 04/06/2024 par le Cabinet OUEST DIAG Enerj et annexé aux présentes : Présence d'anomalies
- Un état des risques et pollution** daté de moins de 6 mois avant la signature de l'acte authentique (*article L.125-5 du code de l'environnement*) ; Diagnostic réalisé le 04/06/2024 par le Cabinet OUEST DIAG Enerj et annexé aux présentes.
- Un état parasitaire** du bien daté de moins de 6 mois (*article L.133-5 et L.133-6 du CCH*) ; Diagnostic réalisé le 04/06/2024 par le Cabinet OUEST DIAG Enerj et annexé aux présentes.
- Un diagnostic de performance énergétique** daté de moins de dix ans avant la signature de l'acte authentique (Article L.134-1 du CCH) ;

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

L'attention du BENEFICIAIRE est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner

l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;

- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le BIEN sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le BIEN sera interdit à la location.

Un diagnostic établi par le Cabinet OUEST DIAG Enerj réalisé le 04/06/2024 est annexé aux présentes.

CREP, état de recherche de présence d'amiante, état d'installation intérieure de gaz ou état d'installation intérieure d'électricité : en cas d'absence de ces éléments lors de la signature de l'acte authentique de vente, le Vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre des propriétaires ni contre l'agence immobilière TERRE D'IMMO représenté par Mr GUEGUEN Christophe – 4 rue René Madec - 29000 QUIMPER des informations contenues dans les diagnostics. En cas de travaux, l'acquéreur déclare en faire sa propre affaire personnelle.

Ce dossier de diagnostic technique est annexé à la présente promesse de vente.

Assainissement collectif

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

Un contrôle assainissement en date du 18/04/2024 réalisé par Lorient Agglomération attestant de la conformité du réseau est annexé aux présentes.

L'acquéreur et le vendeur déclarent avoir pris connaissance du système d'assainissement utilisé :

.....
Vendeur(s) :

Acquéreur(s) :

IV - PRIX DE LA VENTE ET MODALITE DE PAIEMENT

Si elle devient parfaite, la vente aura lieu moyennant le prix indiqué ci-dessous. Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Ce paiement sera effectué intégralement par la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte.

Ce prix ne comprend pas la commission de l'Agence immobilière TERRE D'IMMO – 4 Rue René Madec - QUIMPER (29) qui est à la charge de l'acquéreur.

| | |
|--|------------------|
| PRIX DU BIEN IMMOBILIER ET MOBILIER (en toutes lettres) Cinq-cents trente mille euros net vendeur | 530 000 € |
|--|------------------|

V- PROPRIETE JOUISSANCE

Sous réserve des conditions suspensives ci-après stipulées, le transfert de propriété est subordonné à la réitération des présentes par acte authentique. Il en prendra la jouissance à la date indiquée ci-contre par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers.

| |
|--|
| <i>Date d'entrée en jouissance</i> Le jour de la signature de l'acte authentique |
|--|

❶ La vente est consentie et acceptée sous les conditions ordinaires et de droit que l'Acquéreur s'oblige à accomplir :

➤ **Jouissance** : Prendre les biens dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part du Vendeur en raison du bon ou mauvais état du sol, du sous-sol ou des bâtiments, des vices de toute nature apparents ou cachés, d'une erreur dans la désignation ou la contenance, celle-ci fût-elle supérieure ou inférieure à 1/20^{ème}, devant faire son profit ou sa perte. Toutefois, en application de l'article 4 du décret 78-464 du 24.03.1978, la présente clause sera considérée sans objet si le Vendeur est un professionnel de l'immobilier.

➤ **Servitudes** : Souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus, profité de celles actives s'il en existe.

➤ **Taxes – charges** : Acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions, taxes et charges de toute nature auxquelles les biens sont ou seront assujettis.

- Taxe d'habitation demeure à la charge de l'occupant au premier janvier de l'année en cours.

- Taxe foncière sera remboursée au prorata temporis par l'acquéreur au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique de vente, selon le dernier avis d'imposition de l'année en cours, fournit par le vendeur.

➤ **Assurances** : Faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance et abonnements divers souscrits par le vendeur et relatifs aux biens vendus. Dans tous les cas, maintenir ces derniers

assurés à une compagnie notoirement solvable. Il devra transmettre au notaire une attestation d'assurance habitation.

➤ **Frais** : Payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

Plus-value : dans le cadre de la vente de leur bien immobilier et en cas d'assujettissement à l'impôt sur la plus-value, les vendeurs reconnaissent avoir été informés du cadre légal de cet impôt et de ses modalités de règlement. Ils reconnaissent également avoir été informés que le calcul de leur impôt serait effectué par leur notaire dans le cadre de la vente dudit bien immobilier.

② Obligations du vendeur concernant le bien vendu :

- Le vendeur s'oblige à entretenir le bien promis en vente, à le maintenir dans son état actuel et à s'abstenir de procéder à toute transformation sans l'accord express et par écrit de l'acquéreur. Si la réalisation de travaux conservatoires se révélait nécessaire, le vendeur, sauf cas d'urgence, s'engage à en informer l'acquéreur, et les parties conviendraient du principe et des modalités de réalisation des travaux, ainsi que de la répartition de leur coût.
- Le vendeur s'oblige, jusqu'à la réitération par acte authentique, à ne pas grever le bien promis en vente de Droits réels (ex : hypothèque, servitude, ...), à ne faire aucun acte ayant pour conséquences d'aggraver les Servitudes existantes à ce jour, à ne pas le donner en location (sauf accord écrit de l'acquéreur).
- Le vendeur s'engage à ne pas aliéner le bien à une autre personne que l'acquéreur. L'annulation de tous actes faits en violation des présentes pourra être demandée par l'acquéreur par voie de justice, nonobstant tous dommages et intérêts.
- Le vendeur s'engage à délivrer le bien vendu à la date de la signature de l'acte authentique. A cet effet, le vendeur remettra à l'acquéreur les clés de l'immeuble, les titres de propriété dont il dispose, ainsi que tout document (notice, facture, garantie) relatif à des éléments mobiliers vendus accessoirement à l'immeuble.
- Le mode de chauffage utilisé : Pompe à chaleur, une attestation d'entretien réalisé par ENGIE HOME SERVICES en date du 9 Janvier 2024 est annexée aux présentes.
- Le bien est équipé d'une cheminée, un certificat de ramonage réalisé par la SARL HADO COUVERTURE en date du 25/06/2024 est annexée aux présentes.
- En cas de travaux réalisés lors des 10 dernières années, le vendeur s'engage à délivrer les factures des travaux réalisés et les garanties décennales.
 - Electricité : Facture N°F15031981 du 24/03/2015 de l'entreprise D'ALESSANDRO ELECTRICITE domiciliée ZI les cinq chemins, 6 rue Nicolas Appert, 56520 GUIDEL, annexée aux présentes. Le vendeur s'engage à fournir les meilleurs efforts pour fournir la garantie décennale aux acquéreurs au plus tard me jour de la signature de l'acte authentique.
 - Agencement intérieur de placard : Facture N°00000133 du 20/04/2016 de l'entreprise AGENCEMENT GERARD THIERIN, domiciliée 22 rue de l'eau blanche- 29200 BREST, annexée aux présentes.
 - Pose et fourniture d'un vélux: Facture N°FA02571 du 18/03/2015 de l'entreprise HADO COUVERTURES domicilié 14 bd Flandres Dunkerque- 56100 LORIENT, annexée aux présentes.
 - Travaux de Peinture : Facture N°FC1504106 du 30/04/2015 de l'entreprise SOLORPEC domiciliée 14, rue Maurice Le Léon- 56324 LORIENT Cédex.
 - Travaux de ravalement : Facture N°FC1504106 du 30/04/2015 de l'entreprise SOLORPEC domiciliée 14, rue Maurice Le Léon- 56324 LORIENT Cédex.

- Travaux de ravalement : Facture N°FC1509053 du 29/09/2015 de l'entreprise SOLORPEC domiciliée 14, rue Maurice Le Léon- 56324 LORIENT Cédex.
- Nettoyage complet de la toiture : Facture N°FA02868 du 03/10/2015 de l'entreprise HADO COUVERTURES domicilié 14 bd Flandres Dunkerque- 56100 LORIENT, annexée aux présente
- Travaux de plomberie, sanitaire, chauffage salle de bains de l'étage: Facture N°FA150034 du 23/02/2015 de l'entreprise SARL GOUALOU domiciliée 9 impasse des Korrigans- 56530 QUEVEN

Le VENDEUR atteste en avoir pris connaissance :

.....
Signature du vendeur

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT

Entre la date du présent acte et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, l'immeuble demeurera sous la garde et possession du VENDEUR.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

1) Eléments d'équipement

Le VENDEUR s'engage à laisser dans l'immeuble objet du présent acte tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve qu'ils existent, les biens ci-après désignés :

- les plaques de cheminées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux, les dessus de radiateurs, les moquettes, les parquets ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, étagères et équipements de placard ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, plantes et fleurs en terre ;
- les bancs de pierres, les margelles de puits et les vasques en pierre ;
- les antennes extérieures de télévision et paraboles ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de porte de garage ;
- l'adoucisseur d'eau ;
- les systèmes d'alarme.

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR laissera l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération du présent acte par acte authentique pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent, si ce dernier le désire.

2) Entretien – Réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à :

- ne pas apporter de quelconque modification ;
- délivrer l'immeuble dans son état actuel ;

- conserver l'immeuble assuré ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements indispensables de l'IMMEUBLE vendu : chaudière, chauffe-eau, appareils électroménagers, éviers, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide.

3) Livrer Le bien vendu propre et nettoyé,

4) Jardin entretenu et pelouse tondu; Aucun encombrants dans les greniers, garages, appentis ou jardin.

- en cas de non-respect des engagements, l' Agence TERRE D'IMMO se réserve le droit de faire intervenir des professionnels pour pallier les manquements et dont les frais seront supportés par les vendeurs exclusivement;

Le VENDEUR atteste en avoir pris connaissance :

.....
Signature du vendeur

VI- FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

❶ Somme à financer

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Prix de vente | 530 000 € |
| Dont prix du mobilier | 5 000 € |
| Provision pour frais d'acte | 34 500 € |
| Frais de négociation | 20 000 € |
| TOTAL | 584 500 € |

❷ Plan de financement : L'acquéreur déclare que son acquisition sera financée de la façon suivante :

- A l'aide d'un ou plusieurs prêts bancaires ou assimilés d'un montant global de 260 000 €
- A l'aide d'un apport personnel indépendamment d'une vente immobilière ou d'un don financier d'une tierce personne, d'un montant de : 324 500 €
 - L'acquéreur atteste détenir les fonds mentionnés ci-dessus

.....
Signature de l'acquéreur

SOIT UN TOTAL EGAL A LA SOMME A FINANCER : 584 500 €

③ Déclaration de l'acquéreur

➤ Que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter en cas de financement.

.....
Signature de l'acquéreur

④ Caractéristiques de prêts

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Montant global des prêts à solliciter | 260 000 € |
| Taux d'intérêt maximum | 3.5 % |
| Durée du prêt | 12 ans MAXIMUM |

⑤ Organismes financiers sollicités par l'acquéreur

Crédit Mutuel, BNP Paribas, Crédit Agricole

VII - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes :

(Observation : sont mentionnées ici les conditions suspensives les plus usuelles ; il ne s'agit pas d'une liste exhaustive).

1. Les conditions suspensives d'obtention du prêt :

L'acquéreur déclare que, pour financer le coût global de son acquisition éventuelle, il lui sera nécessaire d'obtenir au préalable un ou plusieurs prêts bancaires ou assimilés, comme détaillé ci-dessus.

Par suite de cette déclaration, la présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'acquéreur.

❶ **Durée et réalisation de la condition suspensive** : la durée de validité de la présente condition suspensive est fixée comme suit, étant entendu que, conformément à l'article L.312-16 du code de la consommation, elle ne peut être inférieur à 30 jours à compter de la date de signature du présent acte

| | |
|--|---------------------------------|
| Durée : 45 jours (soixante jours) | Date limite : 25/09/2024 |
|--|---------------------------------|

➤ La présente condition suspensive sera réputée accomplie dès la présentation par le ou les établissements financiers sollicités d'une ou plusieurs offres régulières correspondant aux caractéristiques susvisées.

❷ **Prorogation éventuelle de la durée** : si les parties décidaient, pour des raisons de pure convenance personnelle, de proroger conventionnellement la durée de la présente condition suspensive, cette prorogation ne pourrait se faire que sur demande expresse de l'Acquéreur formulée par écrit et acceptation écrite du Vendeur.

❸ **Obligations de l'acquéreur** : en vue de l'obtention dudit ou desdits prêts, l'acquéreur s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention de ce prêt et notamment à déposer le dossier de demande de prêt dans un délai, à compter des présentes

« LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX

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

.....
Signature de l'acquéreur

VIII – SEQUESTRE

L'acquéreur verse ce jour, à titre d'acompte sur le prix de vente, la somme de 25 000 €

| Somme en toutes lettres | Somme en chiffres |
|--|-------------------|
| Vingt-cinq mille Euros | 25 000 € |
| Référence du versement : VENTE MUNIER/LE SAUX-PATTINGRE/TERREDIMMO | |
| Le notaire est le séquestre, et conformément à l'article 5 de la loi du 02.01.0970, le versement est effectué à l'ordre de l'étude Maître REDO -Place Marcel Dassault notaire à Ploemeur (56270) | |

Cette somme est remise au notaire chargé de l'affaire : Maître REDO choisi d'un commun accord entre les parties comme dépositaire de ce versement.

- En cas de réalisation de la vente, cette somme s'imputera sur le prix de vente convenu.
- En cas de non-réalisation, le délai de rétractation étant écoulé et les conditions suspensives réalisées, le séquestre ne pourra remettre lesdits fonds qu'en vertu d'un accord amiable signé entre les parties ou d'une décision judiciaire.
- En cas d'exercice par l'acquéreur de la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, la somme versée devra être restituée à l'acquéreur dans un délai maximum de 21 jours à compter du lendemain de la rétractation.
- La remise de cette somme, à l'une ou l'autre des parties, déchargera le séquestre de sa mission, sans qu'il soit besoin de reçu ou de justificatif d'aucune sorte.
- **Urbanisme** : la présente promesse est soumise à la condition suspensive que les renseignements d'urbanismes qui seront sollicités en vue de cette vente ne révèlent pas de servitudes ou de prescriptions administratives de nature à mettre en cause, même partiellement, le droit de propriété et la jouissance normale du bien.
- **Etat hypothécaire** : La présente promesse est soumise à la condition suspensive que l'état hypothécaire, qui sera requis préalablement à l'acte authentique, ne révèle l'existence d'aucune inscription garantissant une créance dont le montant restant dû serait supérieur au prix de la vente ou serait de nature à faire échec à l'obtention d'un crédit éventuel.
- **Droit de préemption urbain** : Dans l'hypothèse où l'immeuble est situé dans une zone où s'exerce le droit de préemption urbain. Compte tenu du droit d'acquisition prioritaire dont bénéficie la collectivité locale, la vente ne sera

définitive que lorsque celle-ci aura expressément ou tacitement renoncé à son droit. Les parties reconnaissent avoir été informées de ce droit de préemption.

Dans le cas où la collectivité locale exerce son droit de préemption, l'acquéreur reprendra sa pleine et entière liberté, son acompte lui sera restitué sans autre formalité. Le préempteur se substituera à l'acquéreur dans les conditions convenues aux présentes. Le paiement de la commission de négociation de **L'Agence immobilière TERRE D'IMMO restera** à la charge du préempteur si celle-ci était prévue à la charge de l'acquéreur.

➤ **Autre(s) condition(s) suspensive(s) :**

| |
|-------|
| NEANT |
|-------|

➤ Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée (sauf renonciation par l'Acquéreur à ces conditions), chacune des parties reprendra sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre

IX- LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS DU 13 DECEMBRE 2000

➤ S'agissant de la vente d'un immeuble à usage d'habitation à un non-professionnel de l'immobilier, les dispositions des articles L. 271-1 et L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Conformément à ces dispositions, l'acquéreur aura la faculté de se rétracter, sans avoir à se justifier, dans un délai de dix jours ainsi qu'il sera précisé ci-après.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai de rétractation de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Il expirera à la fin du dixième jour suivant le lendemain de cette présentation.

Le cas échéant, l'acquéreur exercera sa faculté de rétractation auprès du mandataire, à son domicile sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant les garanties équivalentes. En cas de rétractation de l'acquéreur exercée dans le délai légal et en bonne et due forme, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution.

Les fonds versés par l'acquéreur au titre de l'acompte sur le prix devront lui être restitués intégralement, dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

➤ Si le présent compromis sous seing privé n'a pas pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage ou si l'Acquéreur n'est pas un « non professionnel », la loi S.R.U. ne s'applique pas.

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE LE BENEFICIAIRE

Donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil. Le BENEFICIAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte email. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le BENEFICIAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier. En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux. Le BENEFICIAIRE devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non-réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques. Elle 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. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière. Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée. En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Madame : karinelsx@gmail.com

Monsieur : julien.pattingre@gmail.com

X - SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

La vente sera réalisée par :

Notaire vendeurs: OFFICE NOTARIAL CONSEIL OCEAN – Maître Jean Philippe REDO -Place marcel Dassault PLOEMEUR (56270)

Notaire acquéreurs: BUREAU NOTARIE Mes POUILLAS & LAVERGNE-Maitre Edouard LAVERGNE-4, rue Jules Simon-CROZON (29160)

Laquelle devra intervenir au plus tard le

15/11/2024

Pour cette date, l'acquéreur doit avoir remis à l'office notarial le solde du prix et la provision pour frais.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent ne pas ériger en condition suspensive de leur consentement la signature de l'acte authentique dans ce délai. Ainsi, la survenance de cette date sans que l'acte authentique n'ait été réalisé, n'est pas extinctive des droits de l'une ou l'autre des parties, mais confère à chacune d'elle le droit de mettre l'autre en demeure de réaliser ses obligations.

XI - CLAUSE PENALE

En application de la rubrique « SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE » et après levée de toutes les conditions suspensives, il est convenu, au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser par acte authentique la présente vente dans le délai imparti, qu'elle pourra y être contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites et de recours à justice et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts. Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son cocontractant et invoquer la résolution du contrat.

Dans l'un et l'autre cas, il est expressément convenu que la partie qui n'est pas en défaut percevra de l'autre partie, à titre d'indemnisation forfaitaire, la somme de

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| <i>Somme en toutes lettres</i> | <i>Somme en chiffres</i> |
| Cinquante-trois mille euros | 53 000€ |

En cas de mise en œuvre de la clause pénale, et de défaillance de sa part, l'acquéreur accepte expressément que l'acompte sur le prix versé par lui s'impute sur la somme due.

Une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération restera due au mandataire, dans les conditions de forme prévues ci-après, l'opération étant définitivement conclue (article 74, décret 72-678 du 20.07.1972).

XII- NEGOCIATION

Les parties reconnaissent formellement que le mandataire désigné, **l'Agence TERRE D'IMMO à QUIMPER (29000) – 4 rue René Madec**, les a mis en présence et a négocié et rédigé les termes, prix et conditions des présentes.

En conséquence, les acquéreurs s'engagent à régler audit mandataire dès que l'opération conclue par son intermédiaire aura été constatée par acte authentique, la rémunération prévue à sa charge et indiquée ci-dessous :

| | |
|---|--------------------------|
| Mandat de vente n° 5296 : | |
| <i>Somme en toutes lettres</i> | <i>Somme en chiffres</i> |
| A la charge de l'acquéreur : Vingt mille euros | 20 000 € TTC |

XIII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

XIV - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

XV - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18.04.1918 (*article 1837 du code général des impôts*), que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

| |
|-----------------|
| RAYES NULS |
| 0 Mots |
| 0 lignes |
| 14 Pages |
| <i>Paraphes</i> |

Fait à

le

LE VENDEUR

Date et signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
« Lu et approuvé – Bon pour accord »

LES ACQUEREUR(S)

Date et signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
« Lu et approuvé – Bon pour accord »