

Destinataires

Bonjour Maître,

Je pense que vous serez d'accord avec moi, nous devons seulement respecter la promesse unilatérale de vente du 18 mai 2021 ! donc j'ai juste repris les paragraphes du documents et les ai analyser avec beaucoup d'attention avec d'être en conformité

"Le BENEFICIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour."

Donc Mme Olivarès a bien visité le bien et connaît parfaitement le bien : elle ne peut prétendre maintenant ne pas avoir vu des portes qui ne fermaient pas à cause des encombrants !

"DESIGNATION DES MEUBLES

En ce qui concerne les biens meubles et objets mobiliers, le BENEFICIAIRE les prendra article par article tels qu'ils figurent dans la liste visée au présent acte, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le PROMETTANT notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté."

**Dans la liste vous trouverez notez " linge de lit" donc je n'ai pas à faire son entretien ; Vous trouverez également "ensemble de sommier et matelas des cabanes" donc je n'ai pas à faire l'entretien ni rajouter de plastique
Vous trouverez "yourte en mauvais état" donc je n'ai pas à faire le nettoyage des yourtes
Vous trouverez " ensemble du mobilier des 5 chambres " donc je n'ai pas à faire le nettoyage
Aucune répétition ! j'espère que ce long mail le plus clair possible permettra d'arrêter ce terme !**

"DESTINATION ET USAGE ACTUEL DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement destiné à usage d'habitation."

Le bien vendu est un bien à usage d'habitation et non un fond de commerce, donc je n'ai pas à fournir quoi que ce soit de notre entreprise commercial ou agricole

"PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN, objet de la présente promesse, à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous mobiliers non compris dans la vente et de tous encombrants s'il y a lieu.

Etant ici précisé que le BENEFAICIAIRE est d'ores et déjà autorisé à déposer meubles et objets mobiliers, dans la salle de réception à compter du 30 mai 2021, à charge pour lui de souscrire une assurance afin de garantir tous risques ou vol des biens entreposés"

La gardienne est donc bien partie le 15 juin et la maison est désormais débarrasser des mobiliers non compris dans la vente à l'exception des affaires que Mme Olivarès souhaitait garder et que nous avons accepté de lui laisser sans aucune compensation financière, à savoir des lits, des dressing, des armoires....Il en est de même pour les encombrants qui ont été évacués sauf les biens que Mme Olivarès a demandé de garder. A savoir que Mme Olivarès a demandé et fait confiance à Mr Costa pour faire le tri des objets à garder (parmi ses encombrants, il est important de noter qu'il y a une tronçonneuse de grande marque laissé, des étagères, ... encore une fois, sans contrepartie financière)

"SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare :

Pour la partie habitation :

- que le BIEN objet des présentes est occupé par Mme Catherine LALANNE en vertu d'une convention d'occupation sous signature privée en date du 6 octobre 2019, pour une période de 3 mois renouvelable tacitement.

- que l'occupant en accord avec le propriétaire devra libérer les lieux au plus tard le 15 juin 2021.

La signature de l'acte authentique de vente n'interviendra qu'après que le BENEFAICIAIRE ai pu constater la libération totale des lieux"

La gardienne est donc bien partie le 15 juin

"CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFAICIAIRE PEUT RENONCER

RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE LIEE A L'OBTENTION D'UN CREDIT

Le BENEFAICIAIRE déclare ne pas vouloir recourir à un prêt régi par les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation pour financer la vente objet des présentes, et reconnaît avoir été informé que s'il devait néanmoins recourir à un prêt, il ne pourrait plus se prévaloir des dispositions des articles L. 313-1 et suivants précités.

Par suite, la présente convention n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue aux articles L. 313-41 et L. 341-35 dudit Code.

ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempté de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente au BENEFAICIAIRE.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire soussigné de procéder à la purge.

.VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

Que le BENEFAICIAIRE :

- perçoive le prix de vente d'un bien immobilier sis à BRUXELLES, qu'il s'est engagé à vendre à Mme Oreste Todini
- ait la libre disposition du prix dès la réalisation de cette vente, sous réserve de s'acquitter du ou des prêts pouvant exister le cas échéant sur le bien et dont le montant exigible est en toute hypothèse inférieur audit prix, même s'il devait être revu à la baisse ;
- que la date de réalisation convenue aux termes de l'avant contrat a été fixée au plus tard au 2 juin 2021.
- que les dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, relatives au droit de rétractation ou de réflexion, soient purgées.

Le PROMETTANT déclare avoir une parfaite connaissance des termes et conditions de ladite promesse, dont un exemplaire est ci-annexé.

En conséquence, la présente promesse est consentie et acceptée sous la condition suspensive stipulée au profit du BENEFICIAIRE seul qui pourra toujours y renoncer, à l'exclusion de tout substitué, de la réalisation des conditions suspensives figurant dans la promesse de vente ci-dessus mentionnée.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-3 du Code civil, la présente condition suspensive sera réputée accomplie si c'est le BENEFICIAIRE obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement.

Les parties d'un commun accord entre elles fixent le terme de la durée de la validité de la présente condition au 10 juin 2021; le BENEFICIAIRE devant, pour bénéficier de ladite condition, signifier au PROMETTANT, son intention de s'en prévaloir avant ledit terme par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de non-réalisation de la présente condition suspensive dans le délai susvisé, la présente convention sera considérée comme caduque sans indemnité de part et d'autre, et le BENEFICIAIRE pourra alors recouvrer la somme stipulée dans la promesse de vente à titre d'indemnité d'immobilisation sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité judiciaire."

Pour être sûr de bien comprendre les termes juridiques, j'ai demandé au bureau de Maître Pompa l'explication de ce paragraphe : l'acheteur peut renoncer à l'achat dans toutes les conditions citées ci-dessus et sans frais pour elle (obtention de prêt, origine de la propriété, situation hypothécaire et vente de son bien en Belgique)

"ETAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le PROMETTANT ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantit le BENEFICIAIRE contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

A ce titre le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;

- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil. Précision étant ici faite que l'aménagement du camping en ce compris la création des sanitaires ont fait l'objet d'un permis d'aménager N° PA 032 33208N1002. La déclaration d'achèvement et de conformité des travaux a été déposée en mairie le 28 avril 2009."

Aucune répétition ! j'espère que ce long mail le plus clair possible permettra d'arrêter ce terme !

Donc aucune garantie à donner en ce qui concerne l'état des biens, apparent ou cachés, et les insectes

"ETAT DES MEUBLES

Le BENEFCIAIRE prendra les biens meubles et objets mobiliers, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le PROMETTANT, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté."

un bien meuble, par définition est, un meuble corporel ou incorporel donc dans notre cas je pense aux biens qui peuvent être déplacés ou qui ont vocation à l' être comme des objets, des véhicules, des tondeuses ...

Aucune répétition ! j'espère que ce long mail le plus clair possible permettra d'arrêter ce terme !

"NOTION DE LOGEMENT DECENT

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les critères du logement décent destiné à la location à usage d'habitation, le logement décent devra assurer le clos et le couvert, ne pas présenter de risque pour la santé et la sécurité physique des locataires et comporter notamment :

- une pièce principale d'une surface minimale de 9 m² dont la hauteur sous plafond est de 2,20 m ou ayant un volume habitable au moins égal à 20 m³ ;
- des gardes corps et rambardes, des dispositifs d'ouverture ;
- une aération suffisante permettant un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité ;
- une alimentation en eau potable ;
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz, le tout aux normes de sécurité ;
- les équipements de chauffage et de production d'eau chaude ;
- un éclairage naturel pour les pièces principales ouvrant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre ;
- une installation d'évacuation des eaux usées ;
- une cuisine ou un coin cuisine, comprenant un évier raccordé à l'alimentation en eau chaude et froide et à l'évacuation des eaux usées, permettant la réception d'un appareil de cuisson,
- les équipements sanitaires tels qu'un W.C. séparé de la pièce principale, et un équipement pour la toilette corporelle ;

- des portes et fenêtres ainsi que des murs et parois donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentant une étanchéité à l'air suffisante.
Le tout en bon état de fonctionnement pour un usage normal du logement"

Mr Costa a fait un nettoyage très minutieux de la maison ; hier Mr Pilati est passé pour montrer la vanne qu'il fallait baisser pour les chambres au dessus de la grande salle : suite à sa visite il a constaté une fuite sur le cumulus et le ballon solaire n'a plus de gaz n'ayant pas été en service depuis plusieurs années : j'ai donc demandé à ce qu'il vienne vendredi à 11h avec Mme Olivarès et Mr Costa pour effectuer les réparations et vérifier qu'il n'y ait pas de fuites dans les salles de bains :

"PISCINE PRIVATIVE

Le BIEN est équipé d'une piscine de plein air enterrée existante avant le 1er janvier 2004, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et D. 128-1 à D. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 128-2 dudit Code, le propriétaire d'une piscine enterrée non close privative à usage individuel ou collectif installée avant le 1er janvier 2004 doit avoir équipé cette piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, avant le 1er janvier 2006 et en cas de location saisonnière de l'habitation avant le 1er mai 2004.

Le PROMETTANT déclare à ce propos que la piscine équipant le BIEN vendu est effectivement dotée d'un dispositif de sécurité.

Il atteste, dans les formes prévues à l'annexe de l'article D. 128-4 du Code de Page 18 la construction et de l'habitation, de la conformité de ce dispositif aux exigences de sécurité visées à l'article D. 128-2, II du Code de la construction et de l'habitation.

Cette attestation ainsi que les documents et justificatifs techniques utiles seront fournis par le PROMETTANT au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente."

Une barrière n'est plus fixée et fait partie du devis accepté de Mr Costa

"MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 30 juillet 2021 à dix-huit heures, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes. Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, augmenté éventuellement du délai nécessaire à la purge du droit de rétractation ou de réflexion prévus à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFCIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

Afin de fournir aux parties une parfaite information, il est précisé que l'avant contrat devra être authentique sous peine de nullité s'il est consenti par une personne physique et si sa durée totale, avec ou sans prorogation éventuelle, dépasse 18 mois.

Cette nullité est relative ; elle est la contrepartie de l'indisponibilité du bien du PROMETTANT pendant une longue période et lui seul pourra donc l'invoquer.

Dans ce cas et là encore à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimum de 5 % du prix de vente devra faire l'objet d'un versement ou d'une caution entre les mains du notaire."

Nous avons immédiatement fait les travaux de propreté pour respecter la date butoir.

"INDEMNITE D'IMMOBILISATION VERSEMENT

En considération de la promesse et de l'indisponibilité temporaire du BIEN en résultant pour le PROMETTANT, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65 000,00 €).

Le BENEFICIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le 29 mai 2021, en la comptabilité de Maître Béatrice POMPA, notaire soussigné, notaire à REYRIEUX, la somme de DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS (19 500,00 €).

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, si bon semble au PROMETTANT, et le BENEFICIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

SORT DE CE VERSEMENT

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon les hypothèses suivantes :

- a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur ;
- b) en cas de non-réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci ;

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option.

En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

- c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- * si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
- * si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- * si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- * si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- * si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- * en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;

*** si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;**

*** et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT."**

Donc cette somme peut être remise au bénéficiaire si une des conditions suspensives n'était pas résolu (ce qui n'est pas le cas, on l'a vu plus haut !), en cas de servitudes, hypothèque, location, non transmission de mon titre de propriété, infraction administrative, manque de capacité de vendre et si la non réalisation était imputable au seul promettant ! : toutes nos démarches administratives et de travaux publics et toutes les personnes ayant travaillé sur ce domaine pourront justifier de notre volonté de faire les choses correctement et le plus rapidement possible !

Je vous joins la liste des meubles vendus avec le domaine

Pour conclure :

Je dois faire pour être en règle :

***débarrasser les encombrants et les mobiliers sauf ceux qui peuvent être utiles selon Mr Costa et sauf ceux que Mme Olivarès aura souhaiter garder pour son compte**

***nettoyer la maison**

***faire réparer la fuite du cumulus**

***remettre en état le parc avant et arrière(jusqu'aux cabanes) de la maison par une tonte ou un fauchage selon les possibilités techniques, nettoyer les abords du chemin d'accès**

*** refixer la barrière de piscine**