### OFFRE FERME D'ACQUERIR UN BIEN IMMOBILIER

Le/Nous, soussigné(e)(s)

Nom, prénom	Dubois Alain	
Situation matrimoniale et régime	Marié	
Domicilié(e)(s) / siège social	23 rue du Moulin à vent 75015 Paris France	
Numéro de GSM	+32475894212	
Adresse email	dimitri.lekien@gmail.com	
Quotité dans cette offre	100%	

Ci-après dénommé(e)(s) « l'Offrant »,

déclare prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable de se porter acquéreur du bien immobilier suivant:

Description du bien	[DEMO RENT 2022] Appartement à vendre porte de Versailles	
Adresse Parc des expositions, Porte de Versailles 75015 Paris France		
Surface	$60 m^2$	
<ul> <li>Plan-appartement-3-pieces-2-chambres.pdf</li> <li>Exemple_CARREZ.pdf</li> <li>DPE-exemple.pdf</li> </ul>		

Le bien lui a été présenté par l'agence immobilière EasyImmo.

La présente offre d'achat est faite au prix de 500.000 € frais d'agence inclus.

Si cette offre est retenue par le propriétaire, un dépôt de garantie équivalent à **10** % du prix de vente sera versé à la signature du compromis de vente, le solde du prix étant payable à la signature de l'acte authentique de vente. Si le propriétaire vendeur s'opposait à la signature de l'acte authentique, pour quelque motif que ce soit, le montant versé sera intégralement remboursé à l'Offrant.

L'Offrant déclare, qu'en cas d'acceptation de son offre, l'acquisition du bien immobilier est faite sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire de **450.000** €. L'Offrant devra introduire sa demande auprès d'au moins deux institutions bancaires. La durée de la clause suspensive est de **45** jours à dater de la signature du compromis.

La banque a dores et déjà analysé notre capacité d'endettement. A priori, la banque devrait accepter notre demande de crédit.

Fichier(s) de financement de l'Offrant:

Model\_Attestation-Banque.pdf

La présente offre est émise sans réserve.

Fichier(s) complémentaire(s) de l'Offrant:

• EID-recto-verso.pdf

En l'absence d'acceptation de la présente offre d'achat, celle-ci s'éteindra le 30/11/2022 à midi.

Le refus ou l'absence d'acceptation de cette offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'Offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.

L'acceptation éventuelle de cette offre pourra être formulée par tous moyens à l'adresse et/ou par email à l'Offrant désigné ci-dessus dans le délai de validité de celle-ci.

En cas d'acceptation de cette offre, les parties s'engagent, solidairement et indivisiblement, à signer un compromis de vente, qui ne conditionne pas le caractère parfait de la vente, dans les meilleurs délais. Le cas échéant, le transfert de propriété, des risques et la prise de jouissance du bien n'auront lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

Texte libre facultatif de l'agence immobilière.

Bon pour achat Validé le 07/11/2022 14:35 avec le code 146772 envoyé sur dimitri.lekien@gmail.com Bon pour accord de vente Validé le 07/11/2022 14:42 avec le code 222444 envoyé sur contact@visitonweb.com

La communication de la présente offre à l'agence immobilière, agissant en qualité de courtière sans pouvoir de décision finale, est réputée avoir les mêmes effets que sa réception effective par le propriétaire. Les données personnelles transmises dans la présente offre le sont dans le respect du R.G.P.D et des obligations liées à la prévention du blanchiment. Les données communiquées le sont dans l'unique finalité de présenter un dossier complet au vendeur afin qu'il puisse apprécier votre offre. Dans l'éventualité où ladite offre ne serait pas retenue par le propriétaire, les informations transmises pourront être utilisées ultérieurement par l'agence pour vous informer de biens susceptibles de vous intéresser. Toutes les informations sur le droit de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être obtenues sur simple demande à l'adresse suivante : b.biemans@visitonweb.com

Powered by e-offer.immo





# ATTESTATION DE SUPERFICIE « LOI CARREZ » Dossier N° Exemple

### Situation de l'immeuble

1 rue du bois

12000 RODEZ

### Désignation des locaux

T1 comprenant : Cuisine, Chambre 1, Salle d'eau

Lot N°: 5 Lot cave: 25



# 36.00 m<sup>2</sup> TRENTE SIX METRES CARRES

Documents fournis: NEANT

Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre et suivant décret n° 97532 du 23 mai 1997 dite « loi CARREZ ».

ART.4.1: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

ART.4.2: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.

ART.4.3: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Désignation des locaux	Superficie (m²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m2) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m2)
Cuisine	12.00		
Chambre 1	16.00		
Salle d'eau	8.00		
Totaux	36.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

Pour info : surface globale du bien (M²) : 36.00 m²

### **Propriétaire**

Monsieur et Madame ROMANYZIN André

1 rue du bois 12000- RODEZ

Téléphone: 05 65 77 77 77

### Exécution de la mission

Technicien: Samuel BRUEL

Police d'assurance : AON Contrat n° 112.025.139 / 6.322.006

Date d'intervention : 01 Janvier 2008

### Exemple de DPE, données fictives non représentatives



n°: 2D20210532 établi le : 12/07/2021 valable jusqu'au: 12/07/2031

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <url\_gouv\_guide\_pédagogique>

adresse: 42 avenue de la République, 44000 Nantes

type de bien : maison individuelle année de construction: 2003 surface habitable: 150m2

propriétaire : Jean Dupont

adresse: place de la Mairie, 44000 Nantes

### Performance énergétique

logement très performant consommation émissions (énergie primaire) 216 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an passoire énergétique logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre peu d'émissions de CO2 D **52** kg CO<sub>2</sub>/m².an émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

Ce logement émet 7933 kg de CO2 par an, soit l'équivalent de 41 107 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

### logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

### Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **2620€** et **3560€** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie?

Informations diagnostiqueur

**PM Diagnostics** 12 grande rue, 44000 Nantes

diagnostiqueur : Pierre Martin

tel: 02 88 22 33 09

email: Pierre@pm-diagnostics.fr nº de certification: FR410230 49 organisme de certification : CERTIF 311



# ventilation 17% ventilation 17% portes et fenêtres 12% ponts thermiques 8% plancher bas 20%



### Système de ventilation en place



Ventilation mécanique contrôlée simple flux autoréglable.

# Confort d'été (hors climatisation)\* INSUFFISANT MOYEN BON Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



bonne inertie du logement



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

logement traversant



Faites isoler la toiture du bâtiment (rapprochez-vous de votre copropriété).

\*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

### Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

### Diverses solutions existent:



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



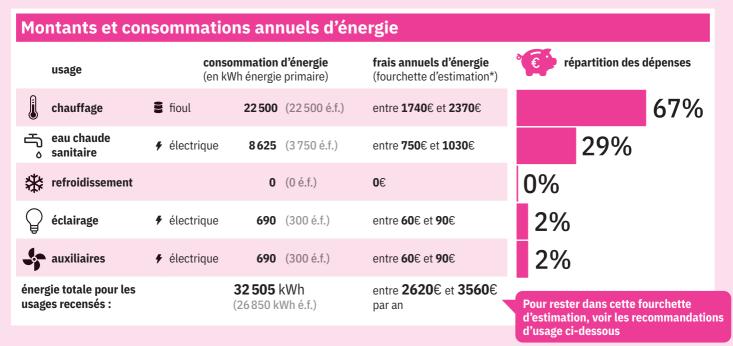
géothermie



réseaux de chaleur vertueux



chauffage au bois



Ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 123ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

A Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

### Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



### Température recommandée en hiver → 19°

Chauffer à 19° plutôt que 21°, c'est -15% sur votre facture soit -308€ par an



- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°

### astuces

- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.



# Consommation recommandée → 132ℓ/jour d'eau chaude à 40°

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ.

54ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture soit -365€ par an

### astuces

- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : <u>www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie</u>

<sup>\*</sup> Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Voir en annexe le descriptif complet et détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement		
	description	isolation
murs	Murs nord, ouest, sud en blocs de béton pleins donnant sur l'extérieur, avec isolation intérieure. Mur est en blocs de béton creux donnant sur un garage, non isolé.	bonne
plancher bas	Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur vide sanitaire, isolation inconnue.	insuffisante
toiture/plafond	Combles aménagés sous rampant donnant sur l'extérieur, isolé.	insuffisante
portes et fenêtres	Porte bois opaque pleine. Fenêtres battantes PVC, double vitrage et volets roulants PVC. Portes-fenêtres battantes avec soubassement PVC, double vitrage et volets roulants PVC.	moyenne

Vue d'ensemble des équipements			
		description	
	chauffage	Chaudière fioul standard installée entre 1991 et 2015 (système individuel).  • Cheminée à foyer ouvert : son utilisation, même occasionnelle, est source de gaspillage énergétique et présente de forts impacts sur la qualité de l'air.	
₽,	eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical, avec ballon séparé (système individuel).	
*	climatisation	Sans objet	
4	ventilation	VMC simple flux autoréglable installée avant 1982.	

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements		
Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.		
	type d'entretien	
VMC	Nettoyer les bouches d'aération → 1 fois par an changer les filtres → tous les 2 ans	
chaudière chaudière	Entretien par un professionnel $\rightarrow$ 1 fois par an.	
radiateurs	Nettoyer les radiateurs régulièrement pour garder leur efficacité.	
<b>d</b> éclairages	Description	
vitrages	Pour garder un logement lumineux penser à nettoyer les vitres régulièrement.	
circuit de chauffage	Description	
climatiseur	Description	

▲ Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

### Recommandations d'amélioration de la performance énergétique



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1+2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

## Les travaux essentiels montant estimé : 9000 à 12000€

lot	description	performance recommandée
toiture et combles	Isoler les combles.	$R = 4,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$
chauffage	Installer une pompe à chaleur.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>
portes et fenêtres	Refaire l'étanchéité des huisseries.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>

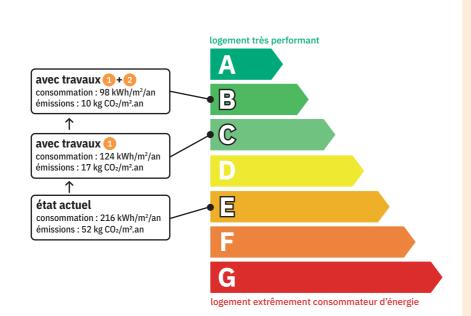
## Les travaux à envisager montant estimé : 20000 à 25000€

lot	description	performance recommandée
murs	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuez une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux de baie.  A travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme travaux à réaliser par la copropriété	R = 4,5 m <sup>2</sup> .K/W
plancher bas	Isolation du plancher bas en sous-face.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>
eau chaude sanitaire	Changer le chauffe-eau.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>
ventilation	Installer une VMC hydroréglable type B.	<chiffre_perf.></chiffre_perf.>

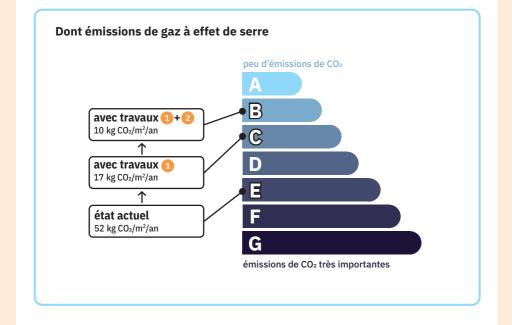
### **Commentaires:**

### Recommandations d'amélioration de la performance énergétique (suite)

### Évolution de la performance énergétique après travaux









Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» (obligation de travaux avant 2028).

### MODELE D'ATTESTATION BANCAIRE

### **ATTESTATION**

V/Référence N/Référence

Société Anonyme au capital, représentée par il est investi.
est titulaire d'un
rs et matériels nécessaires à la
ropres améliorés ressortent à ions et le Fonds de roulement
dans l'hypothèse où elle missionner, pour les types de

Signature Cachet



