**CONTRAT DE VENTE D’UN BIEN IMMOBILIER AVEC USAGE**

**DES FONDS DE PRET**

La ville Moscou le 5 octobre 2018

**Alexander Guéorguievitch Néfedov**, né le 8 juin 1955 à Moscou, du sexe masculin, titulaire de passeport du citoyen de la Fédération de Russie de série 45 18 №046155, délivré le 27 mars 2017 par le Département du Service fédéral des migrations de Russie pour l'arrondissement Teply Stan de Moscou, code d’unité 770-122, domicilié à Moscou, 137, Leninsky Prospekt, bâtiment 1, appartement 22, ci-après dénommé VENDEUR, d'une part, et

**Elena Vasilievna Merevieva**, née le 28 juillet 1969 à Grozny, République tchétchène, du sexe féminin, titulaire de passeport du citoyen de la Fédération de Russie de série 15 14 № 154270, délivré le premier septembre 2014 par le Département du Service federal des migrations de Russie dans la région de Briansk, l’arrondissement Volodarsky, code d'unité : 320-002, domicile à Moscou, 5, rue Teply Stan, bâtiment 4, appartement 61, ci-après dénommé ACHETEUR, d'autre part, ci-après dénommé les Parties, ont conclu le présent Contrat de ce qui suit:

# **1. SUJET DU CONTRAT**

## L'ACHETEUR, au détriment de ses fonds propres et au détriment des fonds fournies à l'ACHETEUR par VTB Bank (Société par actions publique) ("CREDITEUR") conformément à la convention de prêt n° 623/50666-0003506 qui a été conclu entre l'ACHETEUR et le CREDITEUR le 5 octobre 2018 à Moscou (ci-après la "convention de prêt"), achète au vendeur un bien immobilier situé à l’adresse suivante : **Moscou, 137(cent trente-sept), Leninsky Prospekt, bâtiment 1 (un), appartement 104 (cent quatre) (ci-après dénommé le "BIEN IMMOBILIER").**

En vertu de l'article 77 de la loi fédérale sur les hypothèques (gage immobilier), il existe un nantissement (hypothèque) en vertu de la loi, dont le créancier hypothécaire est le CREDITEUR. Les droits d'un CREDITEUR en tant que créancier hypothécaire sont certifiés par une hypothèque. Autorité d'enregistrement est le Département du Service fédéral de l'enregistrement d'État, du cadastre et de la cartographie à Moscou (ci-après dénommé "Autorité d'enregistrement").

**1.2.** LE BIEN IMMOBILIER est la propriété du VENDEUR sur la base du contrat de vente d'appartement à partir du 28 août 2013, le numéro d'enregistrement 77- 77-04/112/2013/2013-687 a été fait le 13 septembre 2013 dans le Registre national unifié des droits immobiliers et des transactions y afférentes.

**1.3.**  LE BIEN IMMOBILIER constitue de 3 (Trois) pièces d'une surface totale de 107,7 (cent sept virgule sept dixièmes) mètres carrés, le numéro cadastral est 77:06:0007001:9256

**1.4.** LE BIEN IMMOBILIER se vend au prix de 27 000 000, 00 (27 millions et 00/100) roubles de la Fédération de Russie.

**1.5.** Le VENDEUR garantit à l'ACHETEUR qu'avant la conclusion du présent Contrat, LE BIEN IMMOBILIER n'est pas vendu, n’est pas offert, donné en gage à quiconque, n’est pas en litige ou en état d'arrestation ou d'interdiction, n'est pas grevé, loué, et engagé ou autrement chargé, l'accord prénuptial n'a pas été conclu contre lui, , il n'y a pas de personnes qui conservent le droit d'utiliser LE BIEN IMMOBILIER conformément à l'article 558 du Code civil de la Fédération de Russie, ainsi que les personnes qui ont le droit d'utiliser LE BIEN IMMOBILIER.

Le VENDEUR confirme et garantit également:

— qu’il n'a pas de dettes et / ou d'autres engagements impayées, ce qui pourrait mener à sa faillite en tant que particulier au cours du prochain mois, qu' il ne sait rien des créanciers qui pourraient intenter une poursuite contre lui et qu'il n'a pas l'intention de se présenter lui-même devant les tribunaux pour déclarer faillite.

— aucuns fonds du capital maternel n’ont pas été utilisés pour acheter LE BIEN IMMOBILIER, que LE BIEN IMMOBILIER n'a pas été mis en gage dans le cadre du prêt, qui a été remboursé avec l'utilisation des fonds du capital maternel, et qu’il n’existe pas non plus d’obligations impayées envers les organes autorisés de la Fédération de Russie en ce qui concerne l’attribution de parts d’enfants mineurs dans BIEN IMMOBILIER indiqué.

**1.6.** Au moment de la conclusion du présent contrat, personne n’est inscrit au BIEN IMMOBILIER.

**2. LA PROCÉDURE DE RÈGLEMENT ENTRE LES PARTIES**

**2.1.**  Le paiement de BIEN IMMOBILIER par l'ACHETEUR au VENDEUR est effectué dans l'ordre suivant:

2.1.1. Le montant de 27 000 000,00 (27 millions et 00/100) roubles de la Fédération de Russie est payé par le moyen d'une lettre de credit. Avant de signer le présent contrat, l'ACHETEUR doit ouvrir une lettre de crédit irrévocable, couverte et sans acceptation en VTB Bank (Société par actions publique) (la Banque-émetteur) au montant de 27 000 000,00 (vingt-sept millions et 00/100) roubles de la Fédération de Russie pour une période de 30 (trente) jours civils. L'ACHETEUR assumera les frais d'ouverture et d'exécution de la lettre de crédit, ainsi que les frais de règlement en vertu de la lettre de crédit.

L'ACHETEUR devra payer le montant spécifié dans la présente clause à ses propres frais et aux frais du prêt hypothécaire accordé à l'ACHETEUR en vertu du contrat de crédit, y compris:

2.1.1.1. Le montant de 6 000 000,00 (Six millions et 00/100) roubles de la Fédération de Russie est les fonds propres de l'ACHETEUR.

2.1.1.2. Le montant de 21 000 000,00 (21 millions et 00/100) roubles de la Fédération de Russie est les fonds de crédit prévus par la convention de prêt.

2.1.2. La banque exécutante est VTB Bank (Société par actions publique).

2.1.3. La condition pour l'exécution de la lettre de crédit est que le VENDEUR fournisse les documents énumérés dans la présente clause et répondant aux exigences du présent Contrat à la Banque Exécutrice.

**Liste et description des documents fournis par le VENDEUR pour obtenir une lettre de credit:**

2.1.3.1 L'original ou une copie notariée de la présente Contrat avec les notes de l'Autorité d'enregistrement sur l'enregistrement d'état du transfert de propriété du BIEN IMMOBILIER à l'ACHETEUR et l'hypothèque en vertu de la loi en faveur du CREDITEUR.

2.1.3.2 L’original ou copie notariée de l'extrait du Registre Unifié des Biens Immobiliers confirmant l'enregistrement du droit de propriété de l'ACHETEUR sur le BIEN IMMOBILIER, avec indication de l'existence d'une charge en faveur de la VTB Bank (Société par actions publique).

2.2 Le paiement intégral et final du BIEN IMMOBILIER est confirmé par le relevé de compte du VENDEUR, confirmant la réception intégrale des fonds conformément au présent Contrat.

**3. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES**

**3.1 Le VENDEUR s'engage à:**

З.1.1. Depuis la date de conclusion du présent contrat jusqu'au transfert effectif du BIEN IMMOBILIER à l'ACHETEUR, L'ACHETEUR ne doit pas aggraver l'état de BIEN IMMOBILIER, le louer, donner à bail, donner gratuitement ou grever les droits de propriété des tiers ou les droits d'usage des membres de la famille du VENDEUR.

3.1.2. Dans un délai de 3 (trois) jours civils dès la date de conclusion du Contrat, soumettre à l'Autorité d'Enregistrement une demande et tous les documents nécessaires à l'enregistrement d'état du transfert de propriété en vertu du Contrat sur le BIEN IMMOBILIER à l'ACHETEUR.

3.1.3. Dans un délai de 2 (deux) jours civils à partir de la date de l'enregistrement d'état du transfert de propriété en vertu du contrat du BIEN IMMOBILIER à l'ACHETEUR transférer le BIEN IMMOBILIER mentionné ci-dessus à l'ACHETEUR avec la signature de l’acte sur le transfert effectif du BIEN IMMOBILIER conformément à l’article 556 du Code civil de la Fédération de Russie.

**3.2. Le VENDEUR a le droit de:**

3.2.1. Exiger le paiement intégral de BIEN IMMOBILIER aux termes du présent contrat.

**3.3. L'ACHETEUR s'engage à:**

3.3.1. Payer le BIEN IMMOBILLIER acheté au prix spécifié à la clause 1.4 de la présente Contrat, conformément aux conditions décrites à la clause 2 de la présente Contrat.

3.3.2. Dans un délai de trois (3) jours civils à partir de la date de conclusion du Contrat, soumettre à l'Autorité d'enregistrement une demande et tous les documents nécessaires à l'enregistrement d'état du transfert du droit de propriété en vertu du Contrat sur le BIEN IMMOBILIER à l'ACHETEUR et de l'hypothèque en vertu de la loi.

3.3.3. Dans le délai prévu à la clause 3.1.3 de la présente Contrat, accepter le BIEN IMMOBILIER susmentionné avec la signature de l’acte sur le transfert du BIEN IMMOBILIER.

**3.4. L'ACHETEUR a le droit de :**

3.4.1. Posseder et exploiter le BIEN IMMOBILIER conformément à son objet, à condition que son utilisation n'entraîne pas sa destruction, sa perte, son endommagement ou la diminution de sa valeur.

**4. RESPONSABILITÉ DES PARTIES**

4.1. En cas de violation par le VENDEUR de l'obligation énoncée à la clause 3.1.2. du Contrat, l'ACHETEUR aura le droit d'exiger une amende de 0,1% du prix de BIEN IMMOBILIER spécifiée à la clause 1.4. du Contrat pour chaque jour de retard.

4.2. En cas de violation par l’ACHETEUR de l'obligation énoncée à la clause 3.1.2. du Contrat, le VENDEUR aura le droit d'exiger une amende de 0,1% du prix de BIEN IMMOBILIER spécifiée à la clause 1.4. du Contrat pour chaque jour de retard.

4.3 Les parties sont responsables de l'inexécution ou de l'exécution incorrecte d'autres obligations découlant du contrat, conformément aux lois de la Fédération de Russie.

**5. LA DURÉE DE VALIDITÉ DU CONTRAT ET D'AUTRES CONDITIONS**

5.1. Le contrat est considéré comme conclu et entre en vigueur à partir de la date de sa signature par les Parties. Le transfert de propriété au vertu du contrat à l'ACHETEUR est soumis à l'enregistrement d'état. Simultanément à la demande d'enregistrement d’état du transfert de propriété conformément au contrat à l'ACHETEUR, un acte hypothécaire certifiant les droits du CREDITEUR en tant que créancier hypothécaire doit être soumis à l'Autorité d'enregistrement à la date de la conclusion du Contrat, ainsi que la demande de l'ACHETEUR concernant l'enregistrement d'état de l'hypothèque en vertu de la loi.

5.2. La propriété du BIEN IMMOBILIER passe du VENDEUR à l'ACHETEUR à partir du moment de l'inscription au Registre Unifié des Biens Immobiliers lors de la cession du droit. En même temps, l'ACHETEUR devient propriétaire du BIEN IMMOBILIER et assume la responsabilité des taxes foncières, ainsi que l'exploitation et la réparation de BIEN IMMOBILIER à ses propres frais, participe aux coûts liés à l'exploitation et à la réparation, incluant la reparation capitale, de la maison entière et du territoire adjacent en proportion du secteur occupé.

5.3. Les parties sont convenues que conformément au paragraphe 5 de l'article 488 du Code civil de la Fédération de Russie, le droit de gage n’apparaît pas pour le VENDEUR en ce qui concerne le BIEN IMMOBILIER.

5.4. Sur la base de l'article 77 de la loi fédérale sur l'hypothèque (gage immobilier), à partir du moment de l'enregistrement de l'hypothèque en vertu de la loi le BIEN IMMOBILIER est considéré comme avoir été mise en gage auprès du CREDITEUR - VTB Bank (une société par actions publique), dont l'adresse est : Saint-Petersbourg, 29, rue Bolshaya Morskaya, Numéro d’identification fiscale - 7702070139, NPEE - 1027739609391, l’adresse postale est 19000000, Russie. Saint-Pétersbourg, 29, rue Bolshaya Morskaya, le numéro de compte est 30101810345252500000000745, Identifiant International de la Banque est 0445250000745, qui est un organisme de crédit sous les lois de la Fédération de Russie (Licence générale de la Banque centrale de la Fédération de Russie pour les opérations bancaires No. 1000), qui a fourni un prêt hypothécaire à l'ACHETEURr pour l'achat Du BIEN IMMOBILIER.

5.5. L'ACHETEUR supporte le risque de décès accidentel et de dommages accidentels au BIEN IMMOBILIER à partir du moment de l'enregistrement par l'Etat du transfert de propriété en vertu du contrat.

5.6. Les frais liés à l'enregistrement par l'Etat du transfert de propriété à l'ACHETEUR en vertu du contrat sont à la charge des parties conformément à la législation de la Fédération de Russie.

5.7. Les parties confirment qu'elles ne sont pas privées de la capacité d’exercice des droits civils, qu'elles ne sont pas sous tutelle, qu'elles ne souffrent pas de maladies qui les empêchent de comprendre l'essence du contrat et qu'il n'existe aucune circonstance qui les oblige à conclure le contrat à des conditions extrêmement défavorables.

5.8. Le présent contrat a été conclu en trois (3) exemplaires ayant la même valeur juridique, un exemplaire destiné au VENDEUR, à l'ACHETEUR et à l'Autorité d'enregistrement.

5.9. Les parties savent et comprennent le contenu de la transaction, ses conséquences, sa responsabilité, ses droits et obligations, ainsi que le contenu des articles du Code civil de la Fédération de Russie: 209, 223, 288, 292, 339, 339 et 339.1, 343, 348, 349, 433, 450, 460, 488, 549, 549, 550, 551, 554, 555, 555, 556, 557, 558 ; la loi fédérale sur les hypothèques (gage immobilier) : art. 43, 50, 55, 55, 55, 74, 75, 77, 78 ; Code de la famille de la Fédération de Russie: art. 35.

5.10. En cas de désaccord sur l'exécution du présent contrat, les parties prennent toutes les mesures nécessaires pour les résoudre par la négociation. Les désaccords sur lesquels les parties ne sont pas parvenues à un accord sont examinés conformément à la législation de la Fédération de Russie devant le tribunal de juridiction générale à l'emplacement de BIEN IMMOBILIER.

5.11 Les parties s'inspirent de la législation de la Fédération de Russie pour toutes les autres questions qui ne sont pas expressément prévues dans le présent contrat.

5.12. Le transfert du droit de propriété du contrat à l'ACHETEUR et l'hypothèque en vertu de la loi sont soumis à enregistrement auprès de l'Autorité d'enregistrement.

**6. LES SIGNATURES DES PARTIES :**

***VENDEUR***

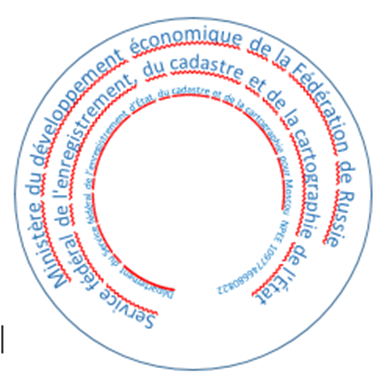
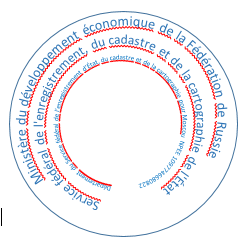
***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***ACHETEUR***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

|  |
| --- |
| Département du Service fédéral  de l'enregistrement d'État, du cadastre  et de la cartographie à Moscou  Numéro d’arrondissement  d'enregistrement \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_77\_\_\_\_\_\_\_\_  ­­L'enregistrement d'état a été fait \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Date d’enregistrement: le 15 octobre 2018  Numéro d’enregistrement\_\_\_77:06:0007001:9256 – 7705/2018-2\_  Registraire d'État\_\_\_\_\_Solodtchina |

|  |
| --- |
| Département du Service fédéral  de l'enregistrement d'État, du cadastre  et de la cartographie à Moscou  Numéro d’arrondissement  d'enregistrement \_\_\_\_\_\_\_77\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ­­L'enregistrement d'état a été fait \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Date d’enregistrement \_\_le 15 octobre 2018\_\_\_\_\_  Numéro d’enregistrement\_\_\_\_\_77:06:0007001:9256 – 7705/2018-3  Registraire d'État\_\_\_\_\_\_\_Solodtchina |



**Печать**

Ministère du développement économique de la Fédération de Russie

Service fédéral de l'enregistrement, du cadastre et de la cartographie de l'État

Département du Service fédéral de l'enregistrement d'État, du cadastre et de la cartographie pour Moscou

NPEE 1097746680822