

**Avertissement** : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

**Mention de publication.**

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 01/08/2019 au SPF de PARIS 9

Numéro de dépôt : 2019D06587

Volume : 2019P04191

Montant total des droits : 125,00

Détails des droits :

Base :	0,00	Taux :	0,00	Montant droit :	125,00
--------	------	--------	------	-----------------	--------

Salaires/CSI : 30,00

Total liquidation : 155,00

Reçu : Cent cinquante-cinq Euros

Pour le SPF, Sylvie BAVOUZET Inspecteur des Finances Publiques

Date de signature : 05/09/2019

**Copie du document**

100354303

JFG/CP/

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,**

**LE DIX-HUIT JUILLET**

**A MALAKOFF pour Monsieur POTIER et à ARGENTAN pour Madame PASQUIER et le notaire soussigné.**

**Maître Jean-François GUILLON, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « François LE BRAS et Jean-François GUILLON, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial et dont le siège est à ARGENTAN (Orne), 11, rue Saint Germain ,**

**A REÇU le présent acte à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :  
MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et VENTE.**

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**

La Société dénommée **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (17ème ARRONDISSEMENT), 27 RUE SAUFFROY**, Syndicat de copropriété dont le siège est à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), 27, rue Sauffroy, non immatriculée au SIREN.

### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **SCI SA.DA.MA.**, Société civile immobilière au capital de 1 524,49 €, dont le siège est à LAON (02000), 29, rue Serrurier, identifiée au SIREN sous le numéro 433464914 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-QUENTIN.

### **QUOTITES ACQUISES**

SCI SA.DA.MA. acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (17ème ARRONDISSEMENT), 27 RUE SAUFFROY est représentée à l'acte par la Société dénommée S.A.R.L. GERARD RIBEREAU, société à responsabilité limitée, dont le siège est à PARIS (75017) 10Bis, rue Baron, au capital de 100.000 EUROS identifiée sous le 326 661 808 RCS PARIS, agissant aux présentes en qualité de syndic de la copropriété, représentée par Madame Pascale MOUROT RIBEREAU, agissant en qualité de co-gérante nommée à cette fonction en vertu d'une délibération en date du 30 septembre 21016, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée; Ladite Madame MOUROT-RIBEREAU, à ce non présente. Elle est représentée par Madame Catherine PASQUIER, clerc de notaire domiciliée professionnellement à ARGENTAN (61200) 11, rue Saint Germain, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration en date à PARIS du 12 juillet 2019, demeurée ci-jointe et annexée..

- La Société dénommée SCI SA.DA.MA. est représentée à l'acte par Monsieur Max POTIER, agissant en sa qualité de gérant et spécialement habilité à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération des associés dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée. .

### **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 :

\*qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,

\*qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,

\*que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit 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 l'ACQUEREUR :**

\*Extrait K bis.

\*Certificat de non faillite.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### 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 "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.

\*Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

\*Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

### EXPOSE

Il est procédé préalablement à la vente, au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** établi par Maître LEMOINE, notaire à PARIS le 24 avril 1964 et publié au service de la publicité foncière de PARIS 9 le 5 juin 1964 volume 4929 n°3 et de ses modificatifs successifs ci-après visés, concernant l'immeuble ci-après désigné.

### Préambule

En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, il est indiqué que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

\*toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

\*toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et

d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

\*toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

L'immeuble est édifié sur un terrain situé à PARIS (75017) 27, rue Sauffroy, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	DH	137	27 RUE SAUFFROY	00ha 02a 00ca

**I/ MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – CREATION DE LOT PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES**

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, un lot à usage de salle d'eau avec WC portant le numéro 51, une assemblée générale des copropriétaires réunie le 26 novembre 2018, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est annexée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître LEMOINE, notaire à PARIS le 24 avril 1964 et publié au service de la publicité foncière de PARIS 9 le 5 juin 1964 volume 4929 n°3 et de ses modificatifs successifs ci-après visés, à la création du nouveau lot portant le numéro 51 désigné de la manière suivante : Au troisième étage à gauche, un local à usage de salle d'eau avec WC Avec les cinquante-huit/dix mille deux cent soixante douzièmes (58/10272èmes).

Par suite de la création du lot sus-désigné, issu des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveau est désormais exprimée en 10272èmes au lieu de 10214èmes.

**Nouvel état descriptif de division**

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

**Tableau récapitulatif**

N° des lots	Bât	Esc	Etage	Nature du lot	Ancienne quote-part générale en 10214 èmes	Nouvelle quote-part générale en 10272 èmes	Observation
1	unique	unique	S/S	cave	22	22	-
2	unique	unique	S/S	cave	22	22	-
3	unique	unique	S/S	cave	254	254	-
4	unique	unique	S/S	cave	6	6	-
5	unique	unique	S/S	cave	20	20	-
6	unique	unique	S/S	cave	20	20	-
7	unique	unique	S/S	cave	22	22	-
8	unique	unique	S/S	cave	21	21	-
9	unique	unique	S/S	cave	20	20	-
10	unique	unique	S/S	cave	30	30	-
11	unique	unique	S/S	cave	26	26	-
12	unique	unique	S/S	cave	28	28	-
13	unique	unique	S/S	cave	67	67	-
14	unique	unique	S/S	cave	23	23	-
15	unique	unique	S/S	cave	22	22	-
16	unique	unique	RDC	boutique	820	820	-
17	unique	unique	RDC	boutique	701	701	-
18	unique	unique	RDC	boutique	199	199	-
19	unique	unique	RDC	Logement (usage commercial)	140	140	-
20	unique	unique	1er D	appartement	494	494	-
21	unique	unique	1er G	appartement	229	229	-
22	unique	unique	1er F	chambre	282	282	-
23	unique	unique	1er gauche droite	chambre	264	264	-
24	unique	unique	1er gauche gauche	appartement	321	321	-
25	unique	unique	2ème droite face	logement	220	220	-
26	unique	unique	2ème droite gauche	logement	220	220	-
27	unique	unique	2ème F	logement	277	277	-

28	unique	unique	2ème G	appartement	608	608	-
29	unique	unique	2ème droite droite	appartement	265	265	-
30	unique	unique	3ème droite droite	appartement	491	491	
31	unique	unique	3ème droite gauche	logement	210	210	
32	unique	unique	3ème F	chambre	265	265	
33	unique	unique	3ème gauche droite	chambre	262	262	
34	unique	unique	3ème gauche face	logement	296	296	
35	unique	unique	3ème gauche gauche	cuisine	35	35	
36	unique	unique	4ème droite face	appartement	450	450	
37	unique	unique	4ème droite gauche	chambre	197	197	
38	unique	unique	4ème F	chambre	-	-	Supprimé réuni au lot 50
39	unique	unique	4ème G	appartement	-	-	Supprimé réuni au lot 50
40	unique	unique	5ème droite droite	logement	208	208	-
41	unique	unique	5ème droite fond	chambre	212	212	-
42	unique	unique	5ème droite gauche	logement	187	187	-
43	unique	unique	5ème F	appartement	-	-	Supprimé réuni au lot 47
44	unique	unique	5ème	appartement	-	-	Supprimé réuni au lot 47
45	unique	unique	5ème	partie de couloir	-	-	Supprimé réuni au lot 47
46	unique	unique	6ème	combles non aménagés	-	-	Supprimé réuni au lot 47
47	unique	unique	5ème et 6ème	appartement + combles	894	894	Créé issu de la réunion des lots 43, 44, 45 et 46
48	unique	unique	3ème	couloir indissociable des lots 30, 31, et 32	26	26	Créé issu des parties communes
49	unique	unique	4ème	WC	22	-	Supprimé réuni au lot 50

50	unique	unique	4ème	appartement	838	838	Réunion des lots 38, 39 et 49
51	unique	unique	3ème	Local à usage de salle d'eau avec WC	0	58	<b>Créé issu des parties communes</b>

### **Frais**

Les frais de ce modificatif seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

### **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**

#### **Désignation**

Dans un ensemble immobilier situé à **PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) 27 Rue Sauffroy**.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	137	27 RUE SAUFFROY	00 ha 02 a 00 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

##### **Lot numéro cinquante et un (51)**

local à usage de salle d'eau avec WC

Et les cinquante-huit /dix mille deux cent soixante-douzièmes (58 /10272 èmes) des parties communes générales.

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

#### **Plans des lots**

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

#### **Etat descriptif de division – Règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEMOINE, notaire à PARIS, le 24 avril 1964 publié au service de la publicité foncière de PARIS 9, le 5 juin 1964 volume 4929 numéro 3.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître RANVIER, notaire à NANTERRE le 4 mai 2005, publié au service de la publicité foncière de PARIS 9 le 6 juin 2005, volume 2005P, numéro 3121.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GRAUX, notaire à PARIS le 2 octobre 2006, publié au service de la publicité foncière de PARIS 9 le 29 novembre 2006, volume 2006P, numéro 6686.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DELECROIX, notaire à ANTONY le 10 octobre 2004, publié au service de la publicité foncière de PARIS 9 le 7 novembre 2014, volume 2014P, numéro 4774.

#### **USAGE DU BIEN**

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

#### **EFFET RELATIF**

Modificatif EDD-RCP constaté ci-dessus.

#### **PUBLICATION DU MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Les **PARTIES** requièrent la publication auprès du service de la publicité foncière compétent du modificatif l'état descriptif de division détaillé dans la rubrique "désignation des immeubles".

Le modificatif supporte la contribution de sécurité immobilière.

#### **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 a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

#### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **UN EURO (1,00 EUR) SYMBOLIQUE**.

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

#### **PAIEMENT DU PRIX**

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

#### **DONT QUITTANCE**

#### **DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 9.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **Impôt sur la plus-value**

Il n'y a pas lieu de faire une déclaration de plus-value immobilière, le VENDEUR est un syndicat de copropriétaires qui n'est pas soumis aux dispositions de l'article 150 U I du Code général des impôts.

#### **Impôt 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 constituée par la valeur vénale du BIEN, soit Mille euros (1.000,00 EUR).

### **Droits**

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
1 000,00	x	4,50 %	=	45,00
<i>Taxe communale</i>				
1 000,00	x	1,20 %	=	12,00
<i>Frais d'assiette</i>				
45,00	x	2,37 %	=	1,00
			<b>TOTAL</b>	<b>58,00</b>

### **Contribution de sécurité immobilière**

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de 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 de TRENTE EUROS (30,00 EUR) répartie comme suit :

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette (€)</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant (€)</b>
Contribution proportionnelle minimale sur la vente	1 000,00	0,10%	15

Contribution fixe sur le modificatif EDD			15
<b>Contribution totale</b>			<b>30,00</b>

### **FIN DE PARTIE NORMALISEE**

### **PARTIE DEVELOPPEE**

#### **EXPOSE**

#### **Absence de faculté de rétractation**

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, la présente vente portant sur une dépendance isolée. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

### **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,
- \*que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- \*qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- \*que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- \*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 de jouissance**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### **Garantie hypothécaire**

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 11 juillet 2019 et certifié à la date du 10 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, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

### **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 d'assiette**

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

### **Impôts 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.

Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le **VENDEUR** conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

### **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 procèdera 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.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

### **Contrat d'affichage**

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### **Urbanisme**

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

**RENSEIGNEMENTS d'URBANISME en date du 8 juillet 2019.**

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

### **PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE**

Il est ici précisé que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

### **Droit de préemption urbain**

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le **BIEN** constituant un seul local à usage de local accessoire d'habitation dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **Absence d'opération de construction ou de rénovation 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.

## **DIAGNOSTICS**

### **Diagnostics techniques**

#### **Pour les parties communes**

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

\*Diagnostic amiante.

### **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 des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires 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).

### **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.

## **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

### **Immatriculation du syndicat des copropriétaires**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

*"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."*

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

\*31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,

\*31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,

\*31 janvier 2019, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AD9-401-308.

### **Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier**

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

\*si des travaux importants ont été réalisés,

\*si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,

\*s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,

\*l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

*"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."*

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

### **Fiche synthétique**

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822

du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 29 novembre 2018 dont une copie est annexée.

### **Emprunt collectif**

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

### **superficie - parties privatives - non application**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

L'**ACQUEREUR** reconnaît ne pouvoir se prévaloir des dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de cet article.

### **Statut de la copropriété**

#### **Syndic**

Le syndic est : le Cabinet GERARD RIBEREAU SARL sis à PARIS (75017) 10bis rue Baron.

### **Première vente après mise en copropriété**

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004 n'a pas été délivré par le syndic, la présente vente constituant la première vente après création de lot issu des parties communes.

### **Répartition des charges et travaux**

Le **VENDEUR** supportera :

\*les charges de copropriété dues jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**,

\*le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution.

Les travaux décidés à compter de ce jour seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

### **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 à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège sus-indiqué.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse du syndic.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **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 complé-

mentaires 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.

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

### **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 délégué, 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 : [cil@notaires.fr](mailto:cil@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 sur dix-huit pages**

#### **Comprenant Paraphes**

- renvoi approuvé : néant
- blanc barré : néant
- ligne entière rayée : néant
- nombre rayé : néant
- mot rayé : néant

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

### **SUIVENT LES SIGNATURES**

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

