

Vente MAQSOOD
Audience d'Orientation 12 janvier 2023

DIRE D'ANNEXION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'an deux mille vingt-deux, le

par-devant Nous Greffier du Tribunal Judiciaire de PARIS, a comparu Maître Jérôme HOCQUART de SELARL ELOCA, Avocat au barreau de PARIS, demeurant 128 boulevard Saint Germain - 75006 PARIS, poursuivant la vente dont s'agit lequel a dit :

conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution annexer au présent cahier des conditions de vente copie de :

- L'état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 21 décembre 1951,
- Acte modificatif au règlement de copropriété publié le 6 avril 2005
- Acte modificatif au règlement de copropriété publié le 13 mars 2008 et attestation complémentaire publiée le 17 avril 2008
- Acte modificatif à l'état descriptif de division et du règlement de copropriété publié le 13 février 2017.

dont acte,

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture.

116955 56 116 37
CONSERVATION DES HYPOTHEQUES

N° 67-2
Du 1950.

Transcription du 21 DEC 1951

Vol. 1911 n° 14

Dépôt:

Vol. 87 n° 452

Inscription d'office:

Vol. n°

Taxe: 140

Salaires: 0

(Initials réservés à l'usage exclusif du conservateur.)

TEXTE
DE L'ACTE OU DU DOCUMENT À TRANSCRIRE.

CADRE RÉSERVÉ AU CONSERVATEUR.
(Le requérant ne doit, sous aucun prétexte, écrire dans cette marge.)

PARDEVANT Maître Pierre Robert LEFEVRE, Notaire à Paris, soussigné.

A COMPARU

Mademoiselle Joséphine Clémentine Adolphe DELCROIX, célibataire majeure, sans profession, demeurant à Paris, rue d'Artois n° 28.

LAQUELLE en vue d'en faire opérer la transcription a, par ces présentes, déposé à Me LEFEVRE, Notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions dont besoin sera :

L'original d'un acte sous signatures privées en date à Paris, de ce jour, aux termes duquel Mademoiselle DELCROIX, comparante a en vue de la vente par lots d'un immeuble lui appartenant, situé à PARIS, Impasse Compont numéro 11, établi conformément à la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente huit, modifiée par le décret loi du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente neuf, et complétée par la loi du quatre février mil neuf cent quarante trois, le règlement de co-propriété devant régler les rapports de tous futurs co-propriétaires dudit immeuble.

Elle reconnaît comme émanant bien d'elle même la signature apposée sur l'acte dont s'agit, ainsi que les mots "Lu et Approuvé" qui précèdent sa signature.

Voulant que ledit acte acquière l'authenticité de même que s'il eut été reçu par un notaire, en la forme des actes notariés.

Lequel original dactylographié sur cinq feuilles de papier au timbre de deux cent quarante francs, et contenant six barres dans un blanc, deux lignes entières et dix huit mots rayés nuls, est demeuré annexé aux présentes après avoir été certifié véritable par la comparante et revêtu d'une mention d'annexe par le notaire soussigné.

En outre, et pour compléter le règlement de co-propriété sus énoncé, la comparante a requis Me LEFEVRE, Notaire soussigné, d'établir l'origine de propriété de l'immeuble faisant l'objet des présentes, les conditions générales auxquelles seront soumises toutes les ventes des différents appartements, et locaux dépendant dudit immeuble de rapporter la teneur du certificat d'urbanisme délivré par la Préfecture de la Seine, et son état civil.

Reçu copie

T 140

S 50

Ce qui a lieu de la manière suivante :

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Du chef de Mademoiselle DELCROIX

L'immeuble faisant l'objet des présentes, appartient à Mademoiselle DELCROIX comparante, pour l'avoir recueilli dans les successions confondues de Monsieur Clément Joseph DELCROIX, propriétaire et Madame Joséphine ELIE, son épouse, en leur vivant demeurant ensemble à Paris, rue Balagny n° 40, Impasse Compoint n° II, où ils sont tous deux décédés savoir :

Monsieur DELCROIX, le huit février mil huit cent quatre vingt douze.

Et Madame DELCROIX, le dix huit novembre mil huit cent quatre vingt dix sept.

Ses père et mère, desquels elle était seule et unique héritière.

Ainsi que ces qualités sont constatées savoir :

Après le décès de Mr DELCROIX, par un intitulé d'inventaire dressé par Me Edmond SABOT, Notaire à Paris, prédécesseur immédiat de Me LEEVRE Notaire soussigné, suivant procès verbal en date au commencement du cinq avril mil huit cent quatre vingt douze.

Et après le décès de Madame DELCROIX par un intitulé d'inventaire dressé par Me SABOT, Notaire sus nommé, suivant procès verbal en date au commencement du vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt dix sept.

Du chef de Mr et Mme DELCROIX-ELIE

Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Mr et Mme DELCROIX, sus nommés, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du dix-septième arrondissement de Paris, le sept octobre mil huit cent soixante et onze, savoir :

Les constructions pour les avoir fait édifier au cours et des deniers de leur communauté sans avoir conféré de privilège d'architecte, de constructeur ou d'entrepreneur.

Et le terrain, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite conjointement de Mr Adolphe Gustave DOUBLET, marchand de beurre et Mme Virginie Victoire ELIE, son

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

te :

sentés
nte, p
onfon
priété
eur v
agny
tous

: mil

vembre

tait se

consta

2, par

e Edm

c. mé

gné, su

mencem

e ving

DEICRO

sé par

rocs

ngt de

gt dix

E

commune

: Ame

: de m

Mairie

le sep

savoir

fait

commune

ecte,

visite

Adolphe

de Vir

épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue Balagny n° 40 Impasse Compoint n° 11.

Suivant contrat reçu par Me MICHELEZ, Notaire à PARIS ayant substitué Me SABOT Notaire sus nommé, le neuf septembre mil huit cent quatre vingt six.

Ledite acquisition ayant eu lieu moyennant une rente annuelle et viagère de mille francs créée et constituée au profit et sur la tête de Monsieur et Madame DOUBLET et du survivant d'eux.

Laquelle rente est aujourd'hui éteinte et amortie, Monsieur et Madame DOUBLET étant décédés, savoir:

Monsieur DOUBLET en son domicile à PARIS 11 Impasse Compoint le vingt cinq janvier mil neuf cent.

Et Madame Veuve DOUBLET en son domicile à PARIS 11 Impasse Compoint, le vingt cinq décembre mil neuf cent trois.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au deuxième bureau des Hypothèques de la Seine, le vingt cinq septembre mil huit cent quatre vingt six avec inscription d'office du même jour, volume 1394, n° 280.

Sur cette transcription, Monsieur le Conservateur dudit Bureau a délivré le même jour du chef des vendeurs auxquels la réquisition était limitée, un certificat qui en dehors de l'inscription d'office sus énoncée, n'a révélé l'existence d'aucune autre inscription, d'aucune transcription de saisie ou dénonciation de saisie et d'aucune transcription ou mention d'actes ou jugements de la nature de ceux spécifiés dans la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq.

Audit contrat, les vendeurs ont déclaré:

Qu'ils étaient mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du dixième arrondissement de Paris, le vingt huit décembre mil huit cent cinquante huit.

Et qu'ils n'avaient jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens.

Attendu les déclarations d'état-civil ci-dessus rapportées, Monsieur et Madame DEICROIX n'ont pas jugé à propos de faire remplir sur leur acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

- II -
- SERVITUDES -

Mademoiselle DELCROIX déclare qu'il a été rapporté dans le contrat de vente du neuf septembre mil huit cent quatre vingt six sus analysé, diverses conditions particulières qu'il est inutile de retranscrire ici, attendu qu'elles concernaient entièrement la création de l'Impasse Compoint classée aujourd'hui dans la voirie communale.

- III -
URBANISME

Les co-propriétaires feront leur affaire personnelle des servitudes pouvant résulter à la charge de l'immeuble dont s'agit, des dispositions actuellement en vigueur relativement au plan d'aménagement de la Région Parisienne, au plan d'aménagement, d'alignement ou de nivellement et au projet d'embellissement et d'extension de la Ville de Paris.

A cet égard, Mademoiselle DELCROIX déclare qu'à la suite d'une demande adressée à la Préfecture de la Seine, Monsieur l'Ingénieur Général Chef des Services Techniques de Topographie et d'Urbanisme de ladite Préfecture, a répondu par lettre du vingt six Octobre Mil neuf cent cinquante et un, ce qui suit littéralement rapporté:

- " En réponse à votre lettre du vingt trois octobre mil neuf cent cinquante et un concernant la
- " vente d'un immeuble, j'ai l'honneur de vous adresser
- " les renseignements suivants:
- " Immeubles en bordure des voies publiques :
- " a) Désignation de la voie : l'Impasse Compoint.
- " Date d'approbation de l'alignement :
- " Arrêté Préfectoral du neuf juin mil neuf cent
- " trente et un.
- " Situation de l'immeuble par rapport à l'alignement :
- " aligné.
- " III.- Projets de voirie : néant.
- " IV.- Cour commune : néant.
- " V.- Réserve domaniale : néant.
- " VI.- Origine communale : néant.
- " VII.- Servitudes administratives d'origine
- " communale : néant.
- " VIII.- Plan d'aménagement : Il est rappelé que
- " la possibilité de modifier l'état d'un immeuble est

4
 été
 cent
 rticu-
 apasse
 e
 nelle
 suble
 r rela-
 ne, su
 su
 e
 la
 éine,
 lques
 ré-
 oin-
 octo-
 la
 dresser
 point.
 cent
 ligne-
 re
 lé que
 ole est

" subordonnée à la délivrance, soit d'un permis de
 " bâtir s'il s'agit d'élever des constructions nou-
 " velles ou de modifier les constructions existantes,
 " soit d'une autorisation spéciale en cas de changé-
 " ment d'affectation. Les modifications sollicitées
 " devront être conformes aux dispositions législatives
 " et réglementaires, compte tenu notamment de la situa-
 " tion, de la surface, de la configuration du terrain
 " et de l'utilisation envisagée. Le présent certifi-
 " cat ne préjuge en rien les décisions de l'Adminis-
 " tration à cet égard.

" IX.- Observations et dispositions diverses:
 " Le présent certificat ne dispense d'aucune des
 " formalités prévues par la loi du quinze juin mil
 " neuf cent quarante trois pour les divisions de pro-
 " priété "

Laquelle lettre ainsi qu'un plan de situa-
 tion sont demeurés ci-joints et annexés après
 mention.

- IV -

ETAT-CIVIL

Mademoiselle DELCROIX déclare:

Qu'elle est de nationalité Française et réside habi-
 tuellement en France.

Qu'elle est née à PARIS sur le dix-septième arrondis-
 sement le dix-neuf Juillet Mil huit cent quatre vingt
 trois.

Qu'elle est célibataire majeure.

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été tutrice de mi-
 neurs ou d'interdits ni chargée d'aucune autre fonction
 emportant hypothèque légale sur ses biens, non plus que
 Monsieur DELCROIX précédent propriétaire.

Que Madame Veuve DELCROIX précédente propriétaire
 avait été tutrice naturelle et légale de sa fille mineure
 aujourd'hui comparante aux présentes.

Qu'elle n'avait jamais été tutrice d'autres mineurs
 ou d'interdits ni chargée d'aucune autre fonction empor-
 tant hypothèque légale sur ses biens.

Qu'elle n'est pourvue d'aucun conseil judiciaire et
 n'est pas en état de cessation de paiement.

Qu'elle n'est pas bénéficiaire d'indemnités pour
 dommages de guerre pouvant donner lieu à un recours extra-
 ordinaire en révision.

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été déclarée en état de faillite, liquidation judiciaire ou règlement transactionnel et qu'elle n'a pas demandé à bénéficier des dispositions du décret du vingt cinq août mil neuf cent trente sept, instituant en faveur des débiteurs, commerçants et artisans, le règlement amiable homologué.

Qu'elle n'est pas touchée et n'est pas susceptible de l'être par les dispositions:

a) De l'ordonnance du dix huit Octobre Mil neuf cent quarante quatre, modifiée, complétée et codifiée par celle du six janvier mil neuf cent quarante cinq sur les profits illicites.

b) Et de l'ordonnance du vingt huit décembre mil neuf cent quarante quatre sur l'indignité nationale.

Que jusqu'à ce jour, elle n'a fait l'objet d'aucune citation régulière devant un comité quelconque de confiscation pour profits illicites.

Et que l'immeuble sus désigné n'a subi aucun dommage du fait de la guerre et n'est grevé d'aucune inscription ou privilège quelconque.

- V -

CONDITIONS GENERALES DES VENTES

A.- PROPRIETE - JOUISSANCE :

Les acquéreurs seront propriétaires des biens et droits à eux vendus, à compter du jour de la vente.

L'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat de vente.

B.- GARANTIE :

Les acquéreurs seront tenus de prendre les parties d'immeuble vendues ainsi que les droits de co-proprieté en dépendant, dans l'état où le tout se trouvera le jour de la vente, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre la venderesse, à raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble dont dépendent lesdits biens et droits et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part de la venderesse, pour raison, soit du bon ou mauvais état de l'immeuble, vices de toute nature, apparents ou cachés, soit des mitoyennetés, soit enfin d'erreur dans la désignation ou dans la contenance sus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

6
état
sac-
dispo-
sente
et

de de

cent
ille
profits

L

cune
rflis-

image
tion

t

ontrat

ies
été en
r de
ition
ations
dé-
ts qui
l et
cune
t du
ture,
d'er-
ndiquée
lle,
t ou les

perte des acquéreurs

C.- SERVITUDES :

Les acquéreurs profiteront des servitudes actives et souffriront celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers, plus de droits qu'ils en auraient réellement en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs, de la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq.

A cet égard, la coperante déclare qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble dont s'agit, et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune, outre que celles pouvant résulter du présent règlement de co-proprieté, de la situation naturelle des lieux, ou des lois, décrets, lois et décrets en vigueur, ainsi que des dispositions et règlements administratifs qui auraient été pris en exécution de leurs dispositions.

D.- CONTRIBUTIONS ET CHARGES :

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature grevant les biens et droits à eux vendus, à compter du jour de l'entrée en jouissance.

E.- ASSURANCES :

Les acquéreurs seront subrogés par le seul fait de la vente à eux consentie, et jusqu'à concurrence de la fraction dont ils deviendront propriétaires dans les droits et obligations résultant pour le vendeur des assurances actuelles de l'immeuble dont s'agit; ils en acquitteront les primes proportionnellement à la fraction dont ils deviendront propriétaires, à compter du jour de l'entrée en jouissance, sauf à eux à faire une assurance complémentaire s'ils jugent que ces assurances ne garantissent pas une somme suffisante.

Les assurances devront être continuées jusqu'à leur expiration.

En cas de sinistre avant la libération des acquéreurs, le vendeur aura seule droit jusqu'à due concurrence et par imputation sur le prix, à l'indemnité qui serait due et qu'ils pourront toucher sur leurs simples quittances sans que cette stipulation puisse nuire à ce qui est dit

en ce qui concerne la reconstruction, sous le chapitre VIII article 26 du règlement de co-propriété faisant l'objet du présent dépôt.

F. - CONTRATS DIVERS :

L'acquéreur continuera aux lieu et place de la vendeuse tous contrats souscrits par cette dernière auprès de toutes personnes, compagnies, administrations ou sociétés relativement à l'immeuble présentement divisé, de façon que la vendeuse soit dégagée de toutes obligations à ce sujet.

- BAUX ET LOCATIONS -

L'immeuble destiné à être vendu par lots est loué à divers par baux ou locations verbales.

Chacun des acquéreurs sera tenu d'exécuter les baux et locations concernant le lot par lui acquis, lesquels en surplus seront rapportés dans son contrat d'acquisition.

Il fera son affaire personnelle de ces baux et locations ainsi que toutes prorogations auxquelles pourraient prétendre les locataires ou occupants et se défendra à ses risques et périls de toutes réclamations ou revendications de la part de ces derniers, il sera en conséquence subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations de la vendeuse à ce sujet, sans recours contre cette dernière pour quelque cause que ce soit.

Les co-propriétaires devront faire leur affaire personnelle de toutes déclarations à souscrire à l'enregistrement et aux contributions directes, en ce qui concerne les locations, le syndicat n'ayant pas qualité pour le suppléer.

DONT ACTE

Fait et passé à PARIS, rue Biot, n°6,

En l'Etude de Me LEFEVRE, Notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE ET UN.

Le cinq Novembre

Et après lecture faite, la comparante a signé avec le Notaire.

(Suivent les signatures)

La minute porte la mention suivante:

" Enregistré à Paris (neuvième notaires) le vingt-

" six Novembre Mil neuf cent cinquante et un, volume

" 802 A, n° 61, cote 5, reçu six cent quatre vingt dix

" francs, signé: Illisiblement."

SUIT la teneur littérale des annexes :

- I -

9

LA SOUSSIGNEE :
Mademoiselle Joséphine Clémentine Adolphine DELCROIX,
célibataire majeure, sans profession, demeurant à PARIS, rue
d'Artois, n° 28.

A été établi, conformément à la loi du vingt huit juin mil
neuf cent trente huit, modifiée par le décret-loi du vingt-
neuf novembre mil neuf cent trente neuf et complétée par
la loi du quatre février mil neuf cent quarante trois, le ré-
glement de co-propriété qui va suivre en vue de la division
par appartements et autres locaux de l'immeuble ci-après
désigné.

- REGLEMENT DE CO-PROPRIETE -

Chapitre I

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Article I

Désignation de l'immeuble

Le présent règlement de co-propriété s'applique à un
immeuble situé à PARIS, dix-septième arrondissement dit des
Batignolles, soixante huitième quartier dit des Epinettes
Impasse Compoint n° 11, consistant en :

Un bâtiment en façade sur l'impasse double en profon-
deur, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de cinq étages
carrés et d'un sixième étage lambrissé.

Un bâtiment au fond sur cour élevé partie sur caves,
partie sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et un étage
carré.

Cour et construction légère entre les deux bâtiments.
Courrette derrière le bâtiment du fond.

Le tout d'une contenance de trois cent soixante huit
mètres environ.

Tient :

Par devant à l'Impasse Compoint.

Au fond à un inconnu.

D'un côté à droite à l'immeuble portant le n° 13 de
ladite impasse.

Et d'autre côté à gauche à l'immeuble portant le n° 9 de
ladite impasse.

Ainsi au surplus que ledit immeuble existe, s'é-
tend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances,
circonstances et dépendances et tous immeubles par des-
tination susceptibles d'en dépendre sans aucune excep-
tion ni réserve.

- Article 2 -

- Division en lots -

L'immeuble ci-dessus désigné sera divisé en vingt trois lots dont l'énumération et la composition ont été établies en un état dressé par la soussignée, et demeuré annexé aux présentes.

Au surplus, les lots ainsi composés figurent en dix plans qui sont demeurés ci-annexés.

CHAPITRE II

DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVÉES

Article 3

PARTIES COMMUNES

§ I. - Parties communes à tous les co-propriétaires de l'immeuble

Les parties communes à tous les co-propriétaires de l'immeuble comprennent notamment:

La totalité du sol bâti et non bâti, le revêtement du sol, des cours et courettes.

Les mitoyennetés acquises ou à acquérir ainsi que les servitudes actives et passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir, sauf toutefois celles qui sont particulières à chacun des bâtiments ou construction ou à l'ensemble de certains d'entre eux.

Les canalisations, conduits, installations et appareils concernant la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité dans toutes les parties où ces canalisations, conduits, installations et appareils, sont communs au service de tous les bâtiments et construction.

Les canalisations, tuyaux et branchement du tout à l'égout, ceux des eaux pluviales et ménagères, des water-closets dans toutes les parties encore où le tout est commun au service de tous les bâtiments et construction.

Au rez-de-chaussée du bâtiment sur rue (bâtiment A) le loge de la concierge et ses dépendances comprenant la loge proprement dite et une cuisine.

Au sous-sol du bâtiment A la cave numéro 11 où se trouve le compteur d'eau de l'immeuble.

Au sous-sol du bâtiment B la cave numéro 21.

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, le water-closet commun à la concierge et aux co-propriétaires des premier et vingt quatrième lots.

Dans la première cour le réduit destiné à entreposer les boîtes à ordures.

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANScrire.

10

t
été
uré
et en

2

s de

ent du

de les
exis-
lles
nstruc

pareille
élec-
s, con-
service

à
ter-
est com-
m.

à la
la loge

se

et com-
mier et

oposer

11

La porte à deux battants de l'entrée de l'immeuble.
D'une façon générale, les parties communes à tous les co-propriétaires de l'immeuble comprendront toutes les choses communes ou servant à l'usage commun de l'ensemble des bâtiments et construction dudit immeuble et celles qui sont déclarées comme telles par la loi et l'usage.

§ II. - Parties communes aux co-propriétaires de chacun des bâtiments sur rue (bâtiment A du plan) et sur cour (bâtiment B du plan). -

Les parties communes aux co-propriétaires de chacun des bâtiments A et B comprennent en général, toutes les parties non spécialement affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement ou d'un local et ses dépendances et celles qui sont déclarées comme telles par la loi et l'usage.

A titre énonciatif et non limitatif, les parties communes aux co-propriétaires de chacun des bâtiments A et B comprendront notamment:

- Les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends), les murs de clôture, de séparation et de soutènement en un mot tous murs et éléments constituant l'ossature de chacun des bâtiments, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.

- Les mitoyennetés acquises ou à acquérir, ainsi que les servitudes actives et passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir.

- Les charpentes, les couvertures (à l'exception des parties vitrées, si ces dernières éclairent une partie privée).

- Les planchers, en ce qui concerne le gros œuvre seulement, c'est-à-dire à l'exclusion des parquets, solives, lambourdes, dalles et revêtements quelconques.

- Les coffres, gaines, souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires, les conduits de fumée, les ventilations lorsqu'elles sont incorporées dans les murs ou adossées.

- Les ornements extérieurs des façades, les balcons, balustrades et balustrades, appuis de balcons et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets et leurs accessoires, des devantures en bois ou autres matières appliquées, portes, glaces, rideaux ou volets de fermeture des boutiques).

- Les appareils, canalisations, conduits, colonnes mon-

tentes et en général tous appareils et installations concernant la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité (sauf cependant pour les appareils et la partie de ces installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local et affectés à l'usage exclusif et particulier de celui-ci).

- Les canalisations et tuyaux du tout à l'égout, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closets (sauf cependant pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local).

- L'entrée de chaque bâtiment, leurs portes, l'escalier, les couloirs, les greniers et faux greniers, les descentes et couloirs de caves.

- Les ornements et accessoires des parties communes, tels qu'installations d'éclairage, tapis et paillassons (mais non les paillassons des portes donnant accès à chaque partie privée).

Toutes les choses et parties communes, soit à l'ensemble des bâtiments et construction de l'immeuble, soit à chaque corps de bâtiment, resteront toujours affectées à leur usage actuel et appartiendront à chacun des propriétaires des lots ci-dessus formés, dans les proportions indiquées en regard de chaque lot, sur l'état de division de l'immeuble annexé aux présentes.

- Article 4 -

- Parties privées -

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque co-propriétaire, et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes énoncées à l'article 3 qui précède.

Elles sont constituées par les locaux compris en l'état de division de l'immeuble annexé aux présentes, avec tous leurs accessoires et notamment:

Les carrelages, dallages, enduits et plus généralement tous revêtements du sol, des planchers des murs et plafonds.

Les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes et volets, les portes palières.

Toutes les canalisations intérieures.

Les installations sanitaires des salles de bains, des

12
concer
lité
es ins
tement
er de
l'écou
a
eures à
t ou
allier,
ates et
nes,
ns(mais
e
ensemble
haque
r usage
des
s en
euble
es à
taire,
et
s, avec
ment
la-
en-
portes
des

cabinets de toilette et water-closets
Les installations de la cuisine;
Les placards et penderies
Et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux
Les cloisons séparatives entre les appartements et autres locaux privés seront mitoyennes entre les propriétaires voisins

- CHAPITRE III -
DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES CONCERNANT
L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET CELUI
DES PARTIES PRIVEES

Article 5
- Dispositions Générales -
Tout co-propiétaire sera responsable à l'égard de tout autre co-propiétaire de l'immeuble, comme à l'égard du syndicat des co-propiétaires, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses préposés, les locataires ou occupants quelconques de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs
Tout co-propiétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité)
Toutefois les dispositions de ce chapitre ne s'appliqueront qu'autant qu'elles ne seront pas contraires aux conditions des baux et locations en cours à ce jour (date de la signature du présent règlement) jusqu'à l'expiration de ceux-ci, l'expiration de toute prorogation légale ou de tout renouvellement et maintien dans les lieux imposés par la loi.
Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis

- Article 6 -
Usage des choses et parties communes
I.- L'aspect des choses et parties communes devra être respecté et ne pourra être modifié sauf décision de l'Assemblée des co-propriétaires, prise comme il sera dit ci-après (article 18 § II C).
Tous écriteaux, plaques, enseignes lumineuses ou autres, visibles de l'extérieur et toutes décorations extérieures

sont interdits, sauf obligation légale ou décision de l'Assemblée des co-propriétaires prise comme il est dit à l'alinéa précédent.

Les écritures annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisées à la condition que les usages locaux soient respectés.

2.- Les livraisons de matières sales ou encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

Les stipulations du § 5 de l'article 7 ci-dessus, qui ont trait à l'usage des parties privées, seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

D'une manière plus générale, nul ne pourra même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale.

3.- L'installation d'antennes extérieures devra être soumise à la décision de l'Assemblée des co-propriétaires, statuant à la majorité simple.

4.- L'Assemblée générale des co-propriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, en se conformant aux dispositions de l'article 17 ci-après, § II C.

- Article 7 -

Usage des parties privées

Chacun des co-propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres co-propriétaires, et de se conformer aux stipulations ci-après:

I.- MODIFICATION: Il pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Mais en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble, ainsi que tous ceux pouvant intéresser toute chose ou partie commune, il devra en préalable obtenir l'assentiment du syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant à l'Assemblée des co-propriétaires; ces travaux et tous ceux qui en découleraient, devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra, d'une façon générale, s'adresser aux entrepre-

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

14

1 de l'A
lt à l'a

1 location
ages lo-

rentes
et jema

as, qui
lement
res.
le tempo-
poser que
mel en

sa être
étaires,

pourra
des
sposi-

cerne
t d'en
en toute
utres co-
ci-

s, comme
locaux

idité
ar toute
enir l's
cas
vaux et
és, tou-
acte de
se

atrepre-

neurs agréés par l'architecte de l'immeuble, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage. Il restera en tout cas responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter. Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

2.- SUBDIVISION - REUNION : Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit qu'en totalité sans pouvoir être subdivisé sauf décision de l'assemblée des co-propriétaires l'autorisant à la double majorité prévue à l'article dix-sept § II B.

La réunion de plusieurs lots est autorisée sous réserve de l'observation des dispositions du § I qui précède pour l'exécution des travaux qui en seraient la conséquence.

3.- MUTATION DE PROPRIÉTÉ : Pour la régularité de la gestion de l'immeuble et pour les convocations aux assemblées chaque mutation entre vifs, à titre gratuit ou onéreux d'appartement ou local, devra obligatoirement être signalée au syndic dans le mois de sa réalisation, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant droit, la date de la mutation et la date de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouvel ayant droit, la date de la mutation et celle d'entrée en jouissance.

Les co-propriétaires restent libres de faire entre eux, tous échanges de jouissance à leur convenance, relativement à l'usage des caves et éventuellement des chambres de bonnes.

4.- MODE D'OCCUPATION : Les locaux du rez de chaussée pourront être utilisés pour l'exercice d'une profession, d'un commerce ou d'une industrie.

Les locaux des étages ne pourront être occupés que pour l'habitation, aucune industrie ni aucun commerce ne pourra y être exercé; seules les professions libérales seront admises.

Il ne pourra être exercé dans l'immeuble deux professions, commerces ou industries semblables ou similaires sans l'accord préalable des co-propriétaires intéressés.

En aucun cas, un co-propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes; l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés. Spécialement les locaux du rez de chaussée ne pourront être utilisés pour l'exercice de commerce ou industries considérées comme dangereux ou insalubres ou de nature, par le bruit ou par les odeurs incommoder les personnes habitant l'immeuble.

5.- REGLEMENTATION GENERALE: Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et habits ne pourront être battus qu'avant neuf heures du matin.

Il ne devra être cassé ni bois ni charbon dans les locaux si ce n'est dans les caves.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres.

Il ne devra pas être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les balcons et terrasses.

La présence d'aucun animal, même domestique, n'est admise, toutefois, les chiens de petite taille seront tolérés.

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée, lorsque celle-ci risquera de se produire.

6.- ENTRETIEN: Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies, devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leurs peintures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité prévue article 17 § II C.

Les paillassons placés au devant des portes donnant accès aux parties privées devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la même

16

ofes-
es
sés.
devra
cturne
les
reté,
aujourd
ment
sés
comme
ou par
ble.
re
salu-
vant
les
les
aucun
est
at to-
tion
pro-
les
abusies,
r leurs
onie
l'ob-
lée gé-
prévus
nant
bon
l'as-
même

17

majorité

7.- TRAVAUX A SUPPORTER : Les co-propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes, ou aux parties privées appartenant aux autres co-propriétaires, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

8.- RAMONAGE : Le ramonage des conduits de fumée devra être effectué aussi souvent qu'il sera nécessaire suivant l'usage qui en sera fait et les règlements en vigueur et en tous les cas au moins une fois l'an ; il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, et des combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

9.- VOLS - CAMBRIOLAGES : La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol, de cambriolage dans les appartements, locaux ou dépendances de l'immeuble.

- CHAPITRE IV -

- CHARGES DU SYNDICAT -

Section I

CHARGES COMMUNES

Article 8

Enonciation des charges communes

Les charges communes comprennent :

- I -

Charges communes à l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble .-

Les charges communes à l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble comprennent :

1.- Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont ou seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privées, tant qu'ils n'auront pas été répartis par les Services administratifs entre les divers co-propriétaires.

2.- Le nettoyage des choses et parties communes de l'immeuble.

3.- Les frais nécessaires au maintien en bon état, la réparation et à la réfection des choses et parties communes de l'immeuble.

4.- Les frais afférents au fonctionnement des services généraux de l'immeuble.

5.- Les primes d'assurances, sauf les surprimes qui resteront à la charge des co-propriétaires dont l'activité en sera la cause.

6.- Le salaire de la concierge et toutes charges en découlant.

7.- La rémunération du Syndic en tant que celle-ci s'applique à l'ensemble de l'immeuble, les honoraires d'architecte en tant qu'ils s'appliquent également à l'ensemble de l'immeuble et les frais afférents au fonctionnement du syndicat des co-propriétaires.

8.- Enfin, l'énonciation ci-dessus n'étant pas limitative, toute dépense s'appliquant aux choses et parties communes de l'immeuble.

- II -

Charges communes aux co-propriétaires de chacun des bâtiments A et B.-

Les charges communes aux co-propriétaires de chacun des bâtiments A et B comprennent:

1°.- Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont et seront assujetties toutes les choses ou parties communes de chaque bâtiment.

2°.- Le nettoyage des choses et parties communes de chaque bâtiment.

3°.- Les frais nécessaires au maintien en bon état, la réparation et à la réfection des choses et parties communes de chaque bâtiment.

Les frais de ravalement des façades, y compris ceux afférents aux parties privées (ravalement qui fait l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale des co-propriétaires ainsi qu'il est dit au § 6 de l'article 7 ci-dessus).

Les honoraires d'architecte correspondants.

4°.- Les frais afférents au fonctionnement des services généraux de chacun des bâtiments.

5°.- Les primes d'assurances concernant la communauté de chacun des bâtiments sauf les surprimes qui resteront à la charge des co-propriétaires dont l'activité en sera la cause.

6°.- La rémunération du syndic en tant que cette rémunération s'appliquera à chacun des bâtiments.

7°.- Enfin, l'énonciation ci-dessus n'étant pas limitative, toutes dépenses s'appliquant aux choses et parties communes de chacun des bâtiments.

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

19

- Article 9 -

- Répartition des charges communes -

Les charges communes soit à l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble, soit aux co-propriétaires de chacun des bâtiments A et B sont réparties entre les co-propriétaires proportionnellement à la fraction de co-propriété attribuée à chaque lot, telle que celle-ci est indiquée, au tableau de division ci-annexé.

Toutefois la consommation individuelle de l'eau sera récupérée suivant les relevés des compteurs divisionnaires, s'il en existe pour tous les lots, ou si l'assemblée des co-propriétaires décide leur installation générale à la majorité simple.

- Article 10 -

- Règlement des charges communes -

1.- Le compte des charges communes sera établi une fois par an dans le courant du premier semestre suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine qui suivra l'assemblée générale annuelle.

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque co-propriétaire dès son entrée en jouissance, et ensuite le premier jour de chaque trimestre. Le montant de cette provision sera fixé par le syndic en fonction, de la quote-part incombant à chaque co-propriétaire.

Toutefois, le Syndic pourra présenter des comptes semestriels ou trimestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas, dès son entrée en jouissance, chaque co-propriétaire versera entre les mains du Syndic la provision nécessaire. Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte et dont le montant sera réajustable.

2.- En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis seront solidairement responsables entre eux, vis à vis du Syndicat des co-propriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues afférentes audit lot, entre les nus pro-

18

vité

n dé-

en-

mne-

ita-

com-

s

n des

e

etties

at

e oha-

, la

mnes

ef-

t

brale

rti-

vices

ité

it à

la

mu-

vi-

ies

priétaires et usufruitiers, comme entre les propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

3.- En cas de mutation de propriété, le cessionnaire sera solidairement responsable avec le cédant, vis à vis du Syndicat des co-propriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot vendu, dues au jour de ladite mutation.

4.- A défaut de paiement par l'un des co-propriétaires de toutes sommes dues par lui, après mise en demeure du Syndic, par lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêts au taux (augmenté de deux points) des avances sur titres consenties par la Banque de France, sans que ce taux puisse être inférieur à cinq pour cent l'an.

D'autre part, les autres co-propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

5.- Le paiement de la part contributive de chaque co-propriétaire dans les charges sera garanti par les privilèges légaux, lesquels privilèges garantiront également le remboursement de tous frais de procédure avancés par le Syndicat pour la récupération des sommes dues par un co-propriétaire défaillant.

Le Syndic pourra en outre prendre toutes autres mesures conservatoires qu'il avisera et notamment pratiquer toutes saisies entre les mains des locataires des parties d'immeuble appartenant au co-propriétaire défaillant.

- CHAPITRE V.-
- SERVICE DE L'IMMEUBLE -

Article 11

Le service de l'immeuble sera assuré par un concierge ou gardien, homme ou femme qui sera choisi par le Syndic dont il va être parlé ci-après, et dont celui-ci fixera les attributions.

Il sera logé gratuitement dans les locaux affectés à cet usage.

Il ne pourra sous-louer ni se loger, ni aucune autre partie du local mis à sa disposition, il lui est défendu d'exercer tous métiers faisant du bruit, attirant du public ou pouvant incommoder par l'odeur; en ce qui concerne les animaux il sera soumis aux prescriptions applicables aux co-propriétaires.

Il sera engagé et congédié par le syndic, conformément

à l'usage des lieux et prescriptions légales.

Dans la mesure du possible, il exercera une surveillance constante sur l'immeuble en général, s'opposera à l'entrée et à la circulation des personnes suspectes et veillera, dans l'ensemble, à la bonne tenue de l'immeuble.

Il devra prévenir le Syndic, sans aucun retard, de tout accident qui se produirait pouvant nuire à la co-propriété et de toutes détériorations et dégradations dont il aurait connaissance, de manière que toutes mesures soient prises immédiatement.

Toute complaisance ou service particulier rendu à un co-propriétaire ou locataire engage uniquement la responsabilité de ce dernier et non celle du Syndic ou de la collectivité.

Enfin d'une façon générale, il devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le Syndic, dans l'intérêt de la co-propriété. Son congédiement pourra également être décidé par l'Assemblée générale réunie et statuant comme il est prévu à l'article dix-sept § II C.

- CHAPITRE VI -

ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Section I

SYNDICAT

Article 12

1.- Les différents propriétaires des locaux composant l'immeuble, sont conformément à l'article sept de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, obligatoirement et de plein droit groupés en syndicat, représentant légal de la collectivité pour la gestion de tous les intérêts communs, et l'exercice des actions judiciaires les concernant.

2.- Ce syndicat durera tant que l'immeuble restera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

3.- Il aura son siège chez le Syndic.

4.- Le syndicat est représenté par un Syndic qui agit en son nom, pour son compte, et dispose à cet effet des pouvoirs particuliers à lui conférés.

5.- Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des co-propriétaires et exécutées par le Syndic comme il sera expliqué plus loin.

- SECTION II -

ASSEMBLÉE DES CO-PROPRIÉTAIRES

Article 13

Dates et lieu de réunion

Les co-propriétaires seront réunis en assemblée générale

20

lres et

sire
vis du
asion,
ur de

taires
du
seront
ts) des
e, sans
an.
et faire
ette

le co-
privi-
nt le
le
co-

mesures
toutes
im-

dierge
yndic
xera

tés à

tre
fendu
public
e les
s aux

rmément

par les soins du Syndic, toutes les fois que les circonstances l'exigeront et en principe une fois l'an.

En outre, le Syndic devra convoquer l'Assemblée si la demande lui en est faite par lettre recommandée, signée par des co-propriétaires représentant le tiers au moins des parts de co-propriété, faite par lui de déférer à cette demande le co-propriétaire le plus diligent pourra convoquer l'Assemblée.

La première assemblée générale des co-propriétaires devra obligatoirement être tenue lorsque la moitié au moins des lots aura été vendue ou attribuée. Elle sera valablement convoquée par le Syndic provisoire et à défaut par lui de le faire dans le délai ci-dessus fixé, par le propriétaire le plus diligent. Elle aura notamment pour objet de statuer sur la nomination du Syndic définitif, la fixation de sa rémunération, le choix d'un architecte pour l'immeuble, le maintien ou la modification des assurances en cours.

Les assemblées se tiennent normalement chez le Syndic ou en tout autre lieu désigné par lui.

- Article 14 -
Convocations

I.- Les convocations, qui devront indiquer l'objet de la réunion et le quorum prévu pour la validité de la délibération à prendre, seront adressées par lettres recommandées mises à la poste au moins dix jours avant la date prévue ou remises contre décharge en respectant le même délai.

En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à cinq jours et même à une durée moindre si les circonstances l'exigent.

Par contre ce délai sera porté à vingt jours pour toute assemblée ayant à prendre l'une des décisions prévues sous les alinéas a et b du § II de l'article 17.

2.- En cas de mutation de propriété, les convocations sont valablement adressées à l'ancien co-propriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de cette mutation au Syndic.

3.- En cas d'indivision de la propriété d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter, faite par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision, ou aux héritiers ou représentants non dénommés du co-propriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

22

circons-

si le
gnée par
des
lettre
convo-

aires
au moins
valable-
par lui
proprié-
et de
fixation
immeu-
en cours
Syndic

let de
la délibé-
mandées
révues ou

cing
ces

ur tou-
évues

ations
re
ou

et entre
ne
signer
aites au
sion, ou
roprié-
u au

23

domicile per lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations devront être adressées à la fois au nu proprié- taire et à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usu- fruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'ha- bitation, les stipulations de l'alinéa précédent relatif à l'indivision seront également applicables.

4.- Tout co-propriétaire habitant hors de la France Métropolitaine devra élire domicile dans le département de la situation de l'immeuble pour les convocations, à défaut de quoi il sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble.

- Article 15 -
Représentation

Un co-propriétaire peut se faire représenter par un mandataire spécial pour l'assemblée convoquée, ou par un mandataire permanent, (le mandat permanent étant valable jusqu'à réception par le Syndic de l'avis de révocation de ce mandat). Le mandat peut résulter d'une simple lettre.

En aucun cas, un co-propriétaire ne pourra se faire représenter par un locataire ou occupant de l'immeuble s'il ne sont pas l'un ou l'autre membres de sa famille ou eux-mêmes co-propriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place. Le nu propriétaire sera valablement représenté par l'usufruitier ou le bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation, sauf convention contraire arrêtée entre les parties et notifiée au syndic avant la date fixée pour la réunion. En cas d'absence de l'un d'eux, l'autre est censé le représenter, à moins qu'il n'ait désigné un tiers manda- taire.

Toute indivision devra être représentée par un manda- taire unique, faute de quoi l'indivision ne pourra prendre part aux votes.

- Article 16 -
Bureau - Procès-verbaux

Lors de toute assemblée, dès le début de la réunion, il sera constitué un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs.

Le Syndic préside l'assemblée; en cas d'absence ou de défaillance du syndic, l'assemblée élit son Président.

Il est établi une feuille de présence certifiée par le bureau.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Le procès-verbal de la réunion sera inscrit sur un registre ad'hoc et signé par les membres du bureau.

Il sera remis par le Syndic au notaire dépositaire du présent règlement, en vue de son dépôt pour minute, et de sa transcription s'il y a lieu, une copie certifiée du procès-verbal de toutes délibérations comportant modification ou addition au présent règlement de co-propriété.

- Article 17 -

QUORUM - VOIX - MAJORITE

§ I.- Chaque co-proprétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de parts dans les choses communes.

§ II.- Les assemblées des co-propriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes:

a.- Les décisions concernant toutes modifications dans la répartition des parts de co-propriété (sauf subdivision autorisée d'un lot) comme dans la classification en choses et parties communes d'une part et en parties privées d'autre part, devront être prises à l'unanimité des co-propriétaires formant le syndicat;

b.- Les décisions concernant toutes modifications dans l'énonciation ou la répartition des charges communes et toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de co-propriété, comme aussi les décisions consécutives à la destruction de l'immeuble devront être prises à une double majorité comprenant:

- Plus de la moitié en nombre des co-propriétaires formant le syndicat.

- Et les trois/quarts au moins des voix des co-propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

c.- Pour toutes autres décisions, l'Assemblée devra réunir un quorum supérieur à la moitié des parts de co-propriété et les décisions seront prises à la majorité simple des voix des co-propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée réunie sur deuxième convocation pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de parts de co-propriété présentes ou représentées à la majorité simple ci-dessus prévue. Cette deu-

24
par le
ctions
ns.
un re-
re du
de sa
procès-
on ou

voix
uvent

is
ubdi-
ion en
pri-
des

s
maunes
ons
: déci-
vront

es

ro-

vra
co-
té
ré-

e sur
el que
repré-
deu-

25

xième assemblée devra être tenue au plus tard dans les deux mois de la date de la première assemblée.
En cas de partage égal des voix, la prépondérance ap- partiendra au groupe comprenant le plus grand nombre de co-propriétaires; s'il y a encore partage égal, au groupe com- prenant le plus grand nombre de lots et, s'il y a de nouveau partage égal au groupe où figurera le propriétaire le plus âgé.

d.- Au cas où les décisions à prendre intéresseraient les choses communes du bâtiment A ou du bâtiment B, seuls les propriétaires des lots utilisant ou bénéficiant de ces choses communes prendront part au vote et les conditions de quorum et de majorité seront déterminées proportionnelle- ment à la fraction leur incombant dans les charges particu- lières de ces choses communes.
§ III.- L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des co-propriétaires. Les délibé- rations prises conformément aux règles ci-dessus obligent tous les co-propriétaires, même les absents, incapables ou dissidents.

- Section III -
SYNDIC

Article 18

Nomination - Révocation - Rémunération - Syndic provisoire -

Un Syndic, dont les attributions sont définies à l'article ci-après, est nommé pour une durée indéterminée par décision de l'assemblée Générale des co-propriétaires, prise conformément au § II C de l'article 17. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions. Sa rémuné- ration est fixée par l'Assemblée Générale. Il peut être choisi parmi ou en dehors des co-propriétaires. Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devra en avvertir les co-propriétaires trois mois à l'avance.

Au cas de révocation, comme au cas de démission ou de décès du Syndic, l'Assemblée pourvoiera à son remplacement dans le plus bref délai. Pendant la vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées par le propriétaire représentant le plus grand nombre de parties communes.

Monsieur Ernest MITHOUARD, gérant d'immeubles, demeu- rant à Paris, rue de Crussol numéro 33, remplira les fonc- tions de syndic provisoire jusqu'au jour de la réunion de la première assemblée générale. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par les règlements et

vigueur de la Chambre Syndicale des Administrateurs de biens

- Article 19 -
Attributions.

Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat des co-propriétaires, à ce titre:

1.- Il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives nécessaires à cet égard ; en conséquence:

- Il pourvoit au fonctionnement des services généraux, à la conservation, à l'entretien, voire au remplacement ou à la réfection des choses et parties communes dans le cadre des dépenses d'administration courante

- En ce qui concerne les autres dépenses, il pourra en cas d'urgence les engager immédiatement, à charge d'en aviser les co-propriétaires ; s'il n'y a pas urgence, il devra convoquer l'assemblée générale des co-propriétaires qui en délibérera

- Il engage les concierges, fixe les conditions de leur travail suivant les usages locaux et les dispositions légales et réglementaires, il leur donne des ordres et les congédie

2.- Il assure le fonctionnement du Syndicat des co-propriétaires ; en conséquence:

- Il procède à tous encaissements et règlements concernant toutes les dépenses incombant au Syndicat en général, en tient la comptabilité, rend ses comptes à l'assemblée des co-propriétaires

- Il peut faire ouvrir un compte en banque ou aux chèques Postaux au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer des fonds, émettre et acquitter les chèques

- Il tient le registre des procès-verbaux des assemblées générales, il en est le dépositaire et signe valablement les copies ou extraits des procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs

- Il tient à la disposition des co-propriétaires les pièces comptables et le registre des procès-verbaux sans avoir à s'en dessaisir

- Il est chargé de l'exécution des décisions prises en assemblées générales, ainsi que de contraindre

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

26

rs de

s co-pro

s l'immeu
égard del'coas genc
au rem
des oom
tion couil pour
charge
ss urgen
s co-tions de
disposi
des or-

s co-

ements
ndicat
comptese ou aux
gnature
e et ac-des
et si-
ces-ver-étaires
s-verbeuxons pri-
sindre

s'il est nécessaire, chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

3.- Il représente le Syndicat des co-propriétaires tant vis à vis des tiers, et notamment de toutes administrations quelconques, qu'à l'égard des co-propriétaires eux-mêmes et leurs ayants-droit; il le représente en justice tant en demandant qu'en défendant; il désiste le syndicat de tous droits de privilège, hypothèque ou autres, fait mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement.

4.- Il satisfait à toutes les prescriptions fiscales administratives de Ville et de Police, concernant l'immeuble en général.

- CHAPITRE VII -
ASSURANCES
Article 20

Assurances générales de l'immeuble.

L'immeuble devra être assuré en totalité (en ce compris les choses et parties communes ainsi que les parties privées de l'immeuble, appartenant à chaque co-propriétaire) à une ou des compagnies, d'une solvabilité reconnue contre:

1°.- L'incendie, la foudre, les explosions et accident causés par l'électricité.

2°.- Le recours des voisins, le recours des locataires et occupants et les recours réciproques entre co-propriétaires même pour privation de jouissance - (la police devant comporter la renonciation à tous recours contre les co-propriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service).

3.- La responsabilité civile du Syndicat des co-propriétaires ainsi que celle de chacun des co-propriétaires pour dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

Les assurances actuelles garantissent l'immeuble contre les risques ci-dessus, seront continuées par le Syndicat provisoire jusqu'à la première réunion des co-propriétaires qui statuera sur leur continuation, modification ou remplacement s'il y a lieu.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les propriétaires à qui incomberont le paiement des primes par application de l'article 9 du pré-

sent règlement, et qui statueront à la majorité privée sous le paragraphe II C de l'article 17. Notamment l'assemblée des co-propriétaires pourra toujours décider de contracter toutes nouvelles assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat des co-propriétaires.

Les polices ainsi que tous avenants seront signés par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

- Article 21 -

Assurances particulières

Les co-propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées, pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire pour leurs parties privées et leur part des parties communes. Ils paieront seuls les primes de cette assurance complémentaire, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque co-propriétaire aura la faculté d'assurer contre l'incendie et les explosions, son mobilier et tous embellissements apposés aux parties privées qui lui appartiennent.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres co-propriétaires de l'immeuble et des voisins.

- Article 22 -

Sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées au syndicat des co-propriétaires seront encaissées par le Syndic, à moins que l'assemblée ne décide que le syndic doive être assisté pour cet encaissement, d'un co-propriétaire désigné par elle avec mission d'en faire le dépôt en banque dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément de dépense sera à la charge des co-propriétaires et récupéré par le Syndic comme charges communes.

Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des co-propriétaires n'en décide.

autrement ainsi qu'il est prévu au chapitre VIII ci-après.

- Article 23 -

Disposition particulière en cas d'emprunt hypothécaire

Le co-propriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent chapitre VII et du chapitre VIII ci-après et l'obliger à s'y soumettre. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du Syndic et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize Juillet Mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de cet établissement devront être respectés. Mais le co-propriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du Syndic, une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

- Chapitre VIII -

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Article 24

Réunion de l'Assemblée

En cas de destruction de l'immeuble, l'Assemblée générale des co-propriétaires (réunie au besoin sur la seule demande de l'un des co-propriétaires) décidera si l'immeuble doit ou non être reconstruit. Cette décision devra être prise à la majorité prévue ci-dessus (article 17 § II B).

Article 25

Reconstruction

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée, toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, les devis, les conditions de financement (compte tenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit) et les conditions de paiement de la construction nouvelle, seront arrêtées par l'Assemblée générale; les décisions devront être prises à la majorité prévue à l'article qui précède.

Les résolutions de l'Assemblée générale ayant décidé la reconstruction et ses modalités, seront notifiées par le syndic dans les huit jours de l'Assemblée aux propriétaires non présents ni représentés, et à ceux qui auront voté contre.

28
ivée gen
emblée
oter
isques
e.
ées par
lées gène

antes des
lre ont
r leurs
ils pe
taire,
le pour

er contr
embel
ntien-

venable
vis à
la voi-

syndic
c, à mo
assisté
par elle
condi-

l'indem
x sinis

à la
charge
e char-

ndemnit
moins
décide

la reconstruction.

A partir de cette notification, les propriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, pendant un délai de deux mois de présenter un cessionnaire de leurs droits qui prendrait l'engagement de participer à la reconstruction à leur place.

§ I. - En cas de cession, celle-ci sera soumise à l'agrément de l'assemblée générale. Si elle est agréée, le cédant sera dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en sera pas moins valable, mais le cédant restera solidairement responsable, vis à vis de ses co-propriétaires du paiement par le cessionnaire de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction. Cette décision sera prise à la majorité des voix, des co-propriétaires présents ou représentés, non compris celle du cédant.

§ II. - Faut-il d'avoir usé, dans le délai qui leur est imparti, de la faculté de présenter un cessionnaire, les co-propriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée ayant décidé la reconstruction, seront tenus de céder leurs droits à ceux des co-propriétaires qui leur en feront la demande.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert qu'ils pourront choisir librement et qui, à défaut d'accord entre eux, sera commis comme ils l'auront été eux-mêmes.

Le prix de cession sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal d'alors, payables en même temps que chaque fraction du principal.

Dans ce cas, les cédants seront exonérés de toute obligation dans la reconstruction, et ils auront le droit de conserver la part leur revenant dans les indemnités qui pourront être dues du chef de la destruction de l'immeuble par qui que ce soit et pour quelque cause que ce soit, notamment par toutes Compagnies d'Assurances, par tous tiers responsables de la destruction ou par l'Etat, au cas, par exemple de dommages de guerre.

§ III. - En cas de non paiement par un co-propriétaire

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

30

s à qui
lei de
ta qui
tion à

l's-
le cé-
struc-
as moins
sable,
ces-
de re-
des
non

est
les
entés
tenus
i leur

parties,
ent du
à la
auront
pour-
re eux,

t et
au
s frac-

3
droit
ss qui
neuble
t, no-
tiers
, par

taire

31

des sommes dues par lui pour sa part contributive dans les frais de reconstruction, il pourra être procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes et les intérêts au taux légal courront de plein droit à partir des échéances fixées.

- Article 26 -

Non reconstruction

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée, tout ce qui restera subsister de l'immeuble sera remis en vente, soit à l'amiable, soit par adjudication devant notaire aux conditions fixées par l'Assemblée Générale statuant à la majorité absolue prévue à l'article 24 ci-dessus. Le produit de la vente, ainsi que toutes indemnités d'assurance ou autres représentatives de l'immeuble, seront considérées comme choses communes et réparties entre les co-propriétaires (déduction faite de tout passif) dans la proportion de leurs droits de co-propriété.

- CHAPITRE IX -

Article 27

Litiges

Seuls les Tribunaux dans le ressort desquels est situé l'immeuble, sont compétents pour connaître les différends qui pourront s'élever entre le Syndicat des co-propriétaires et l'un ou plusieurs co-propriétaires comme entre les co-propriétaires eux-mêmes.

Au cas où un tel différend se produirait, les parties pourront s'entendre sur le choix d'un expert ou à défaut en demander la désignation par Monsieur le Président du Tribunal Civil du ressort statuant en référé et saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Ledit expert, dispensé d'office du serment, à défaut de concilier les parties, déposera son rapport au Greffe du Tribunal pour servir et valoir ce que de droit.

- Article 28 -

Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque co-propriétaire à défaut de notification par lui faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

Fait à Paris le cinq Novembre Mil neuf cent cinquante et un.

Suit la signature précédée des mots Lu et approuvé.

Ledite annexe porte la mention suivante:
" Annexé à la minute d'un acte reçu par Me LEFEVRE,
notaire à Paris, soussigné, le cinq Novembre Mil neuf cent
cinquante et un, signé : LEFEVRE.

- II -
IMMEUBLE A PARIS II IMPASSE COMPOINT
DIVISION PAR LOTS
COMPOSITION DES LOTS

REPARTITION DES PARTIES ET CHARGES COMMUNES
REGLEMENT DE CO PROPRIETE DU 5 Novembre 1951

<u>I. BATIMENT A</u>	<u>N°s des lots</u>	<u>Parties communes aux co propriétaires de l'immeuble</u>	<u>Parties communes aux co propriétaires du bâtiment A</u>	<u>Parties communes aux co propriétaires du bâtiment B</u>
<p>1913-46 1er Lot - Au rez de chaussée: un logement porte à droite composé de: entrée, une pièce et cuisine sur cour, une pièce et une autre petite pièce sur rue. Au sous-sol: Cave n°10. Droit au water-closet commun situé au rez de chaussée de ce bâtiment.</p> <p>2eme Lot - Au premier étage: un logement porte à droite composé de: entrée, une pièce et cuisine sur cour, une pièce sur rue, un cabinet noir. Au sous-sol: Cave n°2. Droit au water-closet commun situé à mi-étage entre le 1er et le 2e étage.</p> <p>1914-10 3eme Lot - Au premier étage: un logement porte à gauche composé de: entrée, une pièce et cuisine, sur cour, une pièce à reporter.</p>	<p>1</p> <p>1921-4</p> <p>2</p>	<p>53/1000</p> <p>52/1000</p> <p>105/1000</p>	<p>67/1000</p> <p>65/1000</p> <p>132/1000</p>	

32
E,
cent

ES COM-
aux co-
létaires
timentsB

Reports
sur rue, un cabinet noir.
Au sous-sol: Cave n°8.
Droit au water-closet commun si-
tué à mi-étage entre le 1er et le
2eme étage.
* 1913-49 - 4eme Lot -
Au premier étage: un logement por-
te face composé de: une pièce et
cuisine sur rue.
Droit au water-closet commun si-
tué à mi-étage entre le 1er et le
2eme étage.
* 1914-9 - 5eme Lot -
Au deuxième étage: un logement
porte à droite composé de: entrée,
une pièce et cuisine sur cour, une
pièce sur rue, un cabinet noir.
Au sous-sol: Cave n°16.
Droit au water-closet commun si-
tué à mi-étage entre le 2eme et le
3eme étage.
* 1913-48 - 6eme Lot -
Au deuxième étage: un logement
porte à gauche, composé de: entrée,
une pièce et une cuisine sur cour,
une pièce sur rue, cabinet noir.
Au sous-sol: Cave n°7.
Droit au water closet commun situé
à mi-étage entre le 2e et le 3e éta-
- 7eme Lot -
Au deuxième étage: un logement
porte face composé de: une pièce et
une cuisine sur rue.
Au sous-sol: Cave n°15.
Droit au water-closet commun si-
tué à mi-étage entre le 2e et le
3eme étage.
* 1914-8 - 8eme Lot -
Au troisième étage: un logement
porte à droite composé de: entrée,
une pièce et cuisine sur cour, une
à reporter

	105/1000	132/1000
3	52/1000	65/1000
4	27/1000	36/1000
5	52/1000	65/1000
6	52/1000	65/1000
7	27/1000	36/1000
	315/1000	399/1000

Reports :		315/1000	399/1000
pièce sur rue, cabinet noir ,			
Au sous-sol : Cave n°4 ,			
Droit au water-closet commun si-			
tué à mi-étage entre le 3e. et le			
4eme étage	8	52/1000	65/1000
- 9eme Lot -			
Au troisième étage : Un logement			
porte à gauche, composé de : entrée,			
une pièce et cuisine sur cour, une			
pièce sur rue, cabinet noir .	V 1913-7 X		
Au sous-sol : Cave n°9 ,			
Droit au water-closet commun si-			
tué à mi-étage entre le 3eme et le			
4eme étage	9	52/1000	65/1000
X 1913-8 - 10eme Lot -			
Au troisième étage : Un logement			
porte face composé de : Une pièce			
et une cuisine sur rue			
Au sous-sol : Cave n°13			
Droit au water-closet commun si-			
tué à mi-étage entre le 3eme et le			
4eme étage	10	27/1000	36/1000
X 1914-13 - 11eme Lot -			
Au quatrième étage : Un logement			
porte à droite composé de : entrée,			
une pièce et cuisine sur cour, une			
pièce sur rue, cabinet noir .			
Au sous-sol : Cave numéro 10			
Droit au water-closet commun si-			
tué à mi-étage entre le 4eme et le			
5eme étage	11	52/1000	65/1000
X 1913-47 - 12eme Lot -			
Au quatrième étage : Un logement			
porte à gauche composé de : entrée,			
une pièce et cuisine sur cour, une			
pièce sur rue, cabinet noir .			
Au sous-sol : Cave n°6			
Droit au water-closet commun si-			
tué à mi-étage entre le 4eme et le			
5eme étage	12	52/1000	65/1000
X 1914-13 - 13eme Lot -			
a reporter ...		550/1000	695/1000

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

Reports
 Au quatrième étage: Un logement
 porte face composé de: une pièce et
 une cuisine sur rue.
 Au sous-sol: Cave n° 14.
 Droit au water-closet commun si-
 tué à mi-étage entre le 4ème et le
 5ème étage.

	550/1000	695/1000
13	27/1000	36/1000

~~1914-14 - 14ème Lot -~~
 Au cinquième étage: Un logement
 porte à droite composé de: entrée,
 une pièce et cuisine sur cour, une
 pièce sur rue, cabinet noir.
 Au sous-sol: Cave n° 3.
 Droit au water-closet commun si-
 tué à mi-étage entre le 5ème et le
 6ème étage.

14	52/1000	65/1000
----	---------	---------

~~+ 1914-16 - 15ème Lot -~~
 Au cinquième étage: Un logement
 porte à gauche composé de: entrée
 une pièce et cuisine sur cour, une
 pièce sur rue, cabinet noir.
 Au sous-sol: Cave n° 17.
 Droit au water-closet commun si-
 tué à mi-étage entre le 5ème et
 le 6ème étage.

15	52/1000	65/1000
----	---------	---------

~~1914-14 - 16ème Lot -~~
 Au cinquième étage: Un logement
 porte face composé de: une pièce
 et une cuisine sur rue.
 Droit au water-closet commun si-
 tué à mi-étage entre le 5ème et
 le 6ème étage.

16	27/1000	36/1000
----	---------	---------

~~- 17ème Lot -~~
 Au sixième étage: Un logement
 porte face composé de: une pièce
 et une cuisine sur rue.
 Au sous-sol: Cave n° 5.
 Droit au water-closet commun si-
 tué à mi-étage entre le 5ème et
 le 6ème étage.

17	12/1000	21/1000
----	---------	---------

~~1914-17 - 18ème Lot -~~
 à reporter ...

	720/1000	918/1000
--	----------	----------

Reports :		720/1000	918/1000
Au sixième étage : Un logement première porte à droite composé de : une pièce et une cuisine sur cour. Droit au water-closet commun situé à mi-étage entre le 5ème et le 6ème étage.		18	18/1000 24/1000
X 1914-11 - 19ème Lot - Au sixième étage : Un logement deuxième porte à droite composé de : une pièce sur rue. Au sous-sol : Cave n°12. Droit au water-closet commun situé à mi-étage entre le 5ème et le 6ème étage.		19	12/1000 17/1000
X 1914-12 - 20ème Lot - Au sixième étage : Un logement deuxième porte à gauche, composé de : une pièce sur rue. Droit au water-closet commun situé à mi-étage entre le 5ème et le 6ème étage.		20	12/1000 17/1000
X 1914-12 r - 21ème Lot - Au sixième étage : Un logement première porte à gauche composé de : une pièce et cuisine sur cour. Droit au water-closet commun situé à mi-étage entre le 5ème et le 6ème étage.		21	18/1000 24/1000
X 1913-45 - II. - BATIMENT B. - X 22ème Lot - Au premier étage : Un logement porte à droite composé de : entrée, une pièce sur cour, une pièce et cuisine sur cour, water closets, grenier. Au sous-sol : Cave n°18.		22	59/1000 389/1000
X 1914-15 - 23ème Lot - Au premier étage : Un logement porte à gauche composé de : entrée, une pièce et cuisine sur cour, grenier, deux pièces sur cour, grenier, à reporter...			839/1000 1000/1000 389/1000

36

37

Reports :
Au sous-sol : Cave n°19
 Droit au water-closet si-
 tué au rez-de-chaussée de ce bâti-
 ment.

X 1913 - 44 - Vingt-quatrième Lot -
 1°.- La totalité de la construc-
 tion élevée entre le bâtiment A et
 le bâtiment B, et figurant sous la
 lettre C du plan de l'immeuble.
 2°.- Au rez-de-chaussée du bâtiment
 B.

Un grand local joignant la cons-
 truction C, une pièce-sur-courrette.
 Droit au water-closet commun si-
 tué au rez-de-chaussée du bâtiment
 A.

X 1914 - 12 - 25ème Lot -
Au sous-sol du bâtiment B :

Une cave numéro 20.
 Total égal : Mille/millièmes

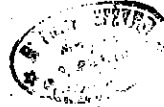
839/1000	1000/1000	389/1000
60/1000		390/1000
100/1000		220/1000
1/1000		1/1000
1000/1000	1000/1000	1000/1000

Ledite annexe porte la mention suivante:

"Certifié véritable et annexé à l'original d'un acte
 "sous signature privée en date à Paris du cinq novembre
 "mil neuf cent cinquante et un.

"signé: J. DELCROIX."

*Comme en fait, J. Robert Leprieu, notaire à Paris, certifie la
 fidélité des copies inscrites ci-dessus et conforme à la minute et à l'expédition
 obtenue d'après la minute de l'acte ci-dessus, laquelle copie en contient annex
 sans en restant.*



839/1000

839/1000

1
50004

2005 D N° 2979
REPR- € Δ Δ Δ

Date : 06/04/2005
Volume : 2005 P N° 1929

35

(pour l'établissen

DROITS : Néant

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUE

Salaires : 30,48 BUR

Droits : Néant

AK

TAXES:

SALAIRES:

TOTAL



F. ROYENA - V. ROUSSEL
Notaires
Droit de timbre sur état
Autorisation du 7.12.98

Réf. Clerc : FZ/CGM
Réf. Dossier :

L'AN DEUX MILLE UN,
Le Neuf Février,
EN L'OFFICE NOTARIAL CI-APRES DENOMME

Maître Vincent ROUSSEL, membre de la Société Civile Professionnelle de notaires dénommée "Frédéric ROIENA et Vincent ROUSSEL, notaires", dont le siège social est à PARIS, 5 Quai Voltaire ,

A reçu le présent acte authentique à la requête des personnes ci-après identifiées, ledit acte contenant :

MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE DE
L'IMMEUBLE SIS A PARIS (17ème), 11 Impasse Compont,
CREATION DU LOT NUMERO VINGT SIX (26),
VENTE DU LOT NUMERO VINGT SIX (26),

A la requête du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (17ème), 11 Villa Compont, syndicat des copropriétaires dont le siège est à PARIS (17ème), 11 Villa Compont, non identifié au SIREN, constitué aux termes du Règlement de Copropriété ci-après énoncé.

Représenté par :

Monsieur Fabrice SAULAIS, demeurant à PARIS (8ème), 52 rue de Ponthieu.

Agissant au nom et pour le compte de :

Monsieur Jacques SAULAIS, demeurant à PARIS (8ème), 52 rue de Ponthieu, en vertu d'une procuration sous seings privés en date à PARIS du 22 janvier 2001, dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention,

Agissant en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société dénommée G & J. SAULAIS, Société Anonyme au capital de 685.000,00 francs, ayant son siège social à PARIS (8ème), 52 rue de Ponthieu, identifiée au SIREN sous le n° 642 036 826, immatriculée au RCS de PARIS;

Fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une réunion du Conseil d'Administration de ladite société en date du 26 décembre 1995, dont une copie certifiée conforme demeurera ci-jointe et annexée après mention.

L. G.



Ledit Cabinet G & J. SAULAIS agissant en sa qualité de syndic de l'immeuble sis à PARIS (17ème), 11 Villa Compoint,

Fonction à laquelle il a été renouvelé aux termes d'une délibération résultant de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 19 avril 2000 dont une copie certifiée conforme demeurera ci-jointe et annexée après mention.

LEQUEL, ès qualité, préalablement à l'acte modificatif, à la vente, et à la réunion de lots, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un immeuble situé à PARIS (17ème), dit des Batignolles, soixante huitième quartier dit des Epinettes, Impasse Compoint n° 11, consistant en :

Un bâtiment en façade sur l'impasse double en profondeur, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage lambrissé.

Un bâtiment au fond sur cour élevé partie sur caves, partie sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et un étage carré.

Cour et construction légère entre les deux bâtiments.
Courette derrière le bâtiment du fond.

Cadastré section DM n° 183 lieudit "11 Villa Compoint", pour une contenance de 3ares 66 centiares.

II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division de l'immeuble établis aux termes d'un acte reçu par Maître LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 5 novembre 1951, dont une expédition a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS, le 21 décembre 1951, volume 1911, numéro 7. /

III - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES DU 19 AVRIL 2000

Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 avril 2000, il a été pris notamment la résolution numéro 7, ci-après rapportée :

"7/ DEMANDES DE M. ET MME GRIFFON

A/ Demande d'acquisition de parties communes (Art. 26 nécessaire - double majorité),

→ L. G.  

- Premièrement, d'un morceau de palier du 6ème étage permettant l'accès à l'appartement de Monsieur et Madame GRIFFON.

L'assemblée :

- accepte de vendre à Monsieur et Madame GRIFFON, les parties communes désignées ci-après :

Un morceau de palier du 6ème étage permettant d'accéder à leur appartement moyennant le prix de 100 F

et la prise en charge par l'acquéreur des frais occasionnés par la vente.

- missionne le Cabinet Saulais pour régulariser la situation dans un délai de six mois à compter de la date de l'assemblée générale, en liaison avec le notaire désigné par le syndic. Frais de modificatif du règlement de copropriété à la charge du demandeur.

- donne tous pouvoirs au syndic, la S.A. "G & J. SAULAIS", pour signer tous actes nécessaires à la régularisation de cette vente.

Résolution est approuvée par 894/911èmes".

Abstention : Monsieur MERLE (17).

Une copie, certifiée conforme à l'original, de cette assemblée générale est demeurée ci-annexée après mention.

Le procès-verbal de cette assemblée et notamment la résolution numéro 7 ci-dessus rapportée n'a pas été contestée dans les délais légaux, ainsi que le CABINET SAULAIS le déclare.

CECI EXPOSE, il est passé aux actes de modificatif, et de vente du lot, faisant l'objet des présentes.

A - MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le requérant es-qualités, décide de créer un nouveau lot privatif (entrée) issu des parties communes.

Suite à cette création de lot, les tantièmes généraux s'exprimeront désormais en MILLE ET UNIEMES (1001èmes).

Création du lot numéro vingt six (26)

Lot numéro VINGT-SEIX (26) :

Dans le bâtiment A de l'immeuble sis à PARIS (17ème), 11 Villa Compoint, au sixième étage, du bâtiment A, porte gauche, une entrée, permettant l'accès aux lots 20 et 21.

Ce lot est indissociable des lots 20 et 21.

— L.G. —

Et les UN/MILLE ET UNIEMES du sol et des parties communes générales,
ci 1/1001èmes.
Et les DEUX/MILLE DEUXIEMES des charges spéciales du bâtiment A,
ci 2/1002èmes.

Telles que lesdites fractions de l'immeuble existent sans exception ni réserve.

TABLEAU SPECIFIQUE AU LOT NUMERO VINGT SIX (conformément à
l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, sont présentés les tableau suivants :

SITUATION ANCIENNE

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	Quote-part	Observations
1	A	unique	RDC	Logement	53	INCHANGE
2	A	unique	1er	Logement	52	INCHANGE
3	A	unique	1er	Logement	52	INCHANGE
4	A	unique	1er	Logement	27	INCHANGE
5	A	unique	2ème	Logement	52	INCHANGE
6	A	unique	2ème	Logement	52	INCHANGE
7	A	unique	2ème	Logement	27	INCHANGE
8	A	unique	3ème	Logement	52	INCHANGE
9	A	unique	3ème	Logement	52	INCHANGE
10	A	unique	3ème	Logement	27	INCHANGE
11	A	unique	4ème	Logement	52	INCHANGE
12	A	unique	4ème	Logement	52	INCHANGE
13	A	unique	4ème	Logement	27	INCHANGE
14	A	unique	5ème	Logement	52	INCHANGE
15	A	unique	5ème	Logement	52	INCHANGE
16	A	unique	5ème	Logement	27	INCHANGE
17	A	unique	6ème	Logement	12	INCHANGE
18	A	unique	6ème	Logement	18	INCHANGE

2.6 \$

19	A	unique	6ème	Logement	12	INCHANGE
20	A	unique	6ème	Logement	12	INCHANGE
21	A	unique	6ème	Logement	18	INCHANGE
22	B	unique	1er	Logement	59	INCHANGE
23	B	unique	1er	Logement	60	INCHANGE
24	B	unique	RDC	Locaux	100	INCHANGE
25	B	unique	sous-sol	Cave	1	INCHANGE
TOTAL					1000èmes	

SITUATION INTERMEDIAIRE

Les quotes-parts des parties communes générales sont exprimées en 1001èmes

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	Quote-part	Observations
26	A	unique	6ème	Entrée	1	Issu des parties communes

SITUATION NOUVELLE

Les quotes-parts des parties communes générales sont exprimées en 1001èmes

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	Quote-part	Observations
1	A	unique	RDC	Logement	53	INCHANGE
2	A	unique	1er	Logement	52	INCHANGE
3	A	unique	1er	Logement	52	INCHANGE
4	A	unique	1er	Logement	27	INCHANGE
5	A	unique	2ème	Logement	52	INCHANGE
6	A	unique	2ème	Logement	52	INCHANGE

✓ L.C. \$ ✓

7	A	unique	2ème	Logement	27	INCHANGE
8	A	unique	3ème	Logement	52	INCHANGE
9	A	unique	3ème	Logement	52	INCHANGE
10	A	unique	3ème	Logement	27	INCHANGE
11	A	unique	4ème	Logement	52	INCHANGE
12	A	unique	4ème	Logement	52	INCHANGE
13	A	unique	4ème	Logement	27	INCHANGE
14	A	unique	5ème	Logement	52	INCHANGE
15	A	unique	5ème	Logement	52	INCHANGE
16	A	unique	6ème	Logement	27	INCHANGE
17	A	unique	6ème	Logement	12	INCHANGE
18	A	unique	6ème	Logement	18	INCHANGE
19	A	unique	6ème	Logement	12	INCHANGE
20	A	unique	6ème	Logement	12	INCHANGE
21	A	unique	6ème	Logement	18	INCHANGE
22	B	unique	1er	Logement	59	INCHANGE
23	B	unique	1er	Logement	60	INCHANGE
24	B	unique	RDC	Locaux	100	INCHANGE

— 2-6 —

25	B	unique	Sous-sol	Cave	1	INCHANGE
26	A	unique	6ème	Entrée	1	Issu des parties communes
TOTAL					1001èmes	

Nouvelle répartition des charges spéciales du bâtiment A

Lot n° 1 - soixante sept/mille deuxièmes	67/1.002èmes
Lot n° 2 - soixante cinq/mille deuxièmes	65/1.002èmes
Lot n° 3 - soixante cinq/mille deuxièmes	65/1.002èmes
Lot n° 4 - trente six/mille deuxièmes	36/1.002èmes
Lot n° 5 - soixante cinq/mille deuxièmes	65/1.002èmes
Lot n° 6 - soixante cinq/mille deuxièmes	65/1.002èmes
Lot n° 7 - trente six/mille deuxièmes	36/1.002èmes
Lot n° 8 - soixante cinq/mille deuxièmes	65/1.002èmes
Lot n° 9 - soixante cinq/mille deuxièmes	65/1.002èmes
Lot n° 10 - trente six/mille deuxièmes	36/1.002èmes
Lot n° 11 - soixante cinq/mille deuxièmes	65/1.002èmes
Lot n° 12 - soixante cinq/mille deuxièmes	65/1.002èmes
Lot n° 13 - trente six/mille deuxièmes	36/1.002èmes
Lot n° 14 - soixante cinq/mille deuxièmes	65/1.002èmes
Lot n° 15 - soixante cinq/mille deuxièmes	65/1.002èmes
Lot n° 16 - trente six/mille deuxièmes	36/1.002èmes
Lot n° 17 - vingt et un/mille deuxièmes	21/1.002èmes
Lot n° 18 - vingt quatre/mille deuxièmes	24/1.002èmes
Lot n° 19 - dix sept/mille deuxièmes	17/1.002èmes
Lot n° 20 - dix sept/mille deuxièmes	17/1.002èmes
Lot n° 21 - vingt quatre/mille deuxièmes	24/1.002èmes
Lot n° 26 - deux/mille deuxièmes	2/1.002èmes

L.G







B - VENTE DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS EN COPROPRIETE

PARTIES A L'ACTE

VENDEUR

- Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (17ème), 11 Villa Compoint, syndicat des copropriétaires dont le siège est à PARIS (17ème), 11 Villa Compoint, non identifié au SIREN, constitué aux termes du Règlement de Copropriété ci-après énoncé.

Représenté par :

Monsieur Fabrice SAULAI, demeurant à PARIS (8ème), 52 rue de Ponthieu.

Agissant au nom et pour le compte de :

Monsieur Jacques SAULAI, demeurant à PARIS (8ème), 52 rue de Ponthieu, en vertu d'une procuration sous seings privés en date à PARIS du 22 janvier 2001, dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention,

Agissant en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société dénommée G & J. SAULAI, Société Anonyme au capital de 685.000,00 francs, ayant son siège social à PARIS (8ème), 52 rue de Ponthieu, identifiée au SIREN sous le n° 642 036 826, immatriculée au RCS de PARIS,

Fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une réunion du Conseil d'Administration de ladite société en date du 26 décembre 1995, dont une copie certifiée conforme demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Ledit Cabinet G & J. SAULAI agissant en sa qualité de syndic de l'immeuble sis à PARIS (17ème), 11 Villa Compoint,

Fonction à laquelle il a été renouvelé aux termes d'une délibération résultant de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 19 avril 2000 dont une copie certifiée conforme demeurera ci-jointe et annexée après mention.

ACQUEREUR

- Madame Laurence Jeanne Marie BRIERE de LA HOSSERAYE, Courtier, demeurant à PARIS (17ème arrondissement), 19 Place Richard Baret,

Née à PARIS (16ème arrondissement), le 27 Novembre 1959.

Epouse en uniques noces de Monsieur Vincent André GRIFFON.

✓ L.G. & ✓

Madame GRIFFON mariée à la mairie de PORNIC (Loire-Atlantique), le 29 Août 1987,

Soumis au régime de la séparation de biens, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître ADER, notaire à PARIS (7ème), le 10 juillet 1987, lequel régime n'a subi aucune modification.

De nationalité française.

Résidant en FRANCE.

Dont la dénomination sera ci-après "L'ACQUEREUR"

D'AUTRE PART

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL ET AUTRES

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent, en outre, qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens, et n'être pas soumis à un pacte civil de solidarité.

TERMINOLOGIE

Les dénominations indiquées ci-dessus définissent l'entité juridique de chaque contractant selon ses obligations, sans égard au nombre, à la personne physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation contraire, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

Les termes "bien vendu", "biens vendus", "immeubles", "immeuble" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties ci-dessus nommées sont ici présentes à l'exception :

Le VENDEUR est représenté comme il a été dit ci-dessus.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font éllection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

Pour l'opposition éventuelle du syndic de copropriété, domicile est élu en l'étude de Maître Vincent ROUSSEL, Notaire soussigné.

— LG —

DESIGNATION
NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété de :

Commune de PARIS (17ème), 11 Villa Compoint

Les biens et droits immobiliers ci-après, formant le lot numéro VINGT SIX (26), dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à PARIS (17ème), 11 Impasse Compoint, figurant au cadastre : Section 1704 DM, numéro 183, pour une contenance de 3 ares et 66 centiares, à savoir :

LE LOT NUMERO VINGT SIX (26) :

Au sixième étage du bâtiment A de l'immeuble sis à PARIS (17ème), 11 Impasse Compoint, porte gauche, une ENTREE permettant l'accès aux lots 20 et 21.

Et les UN/MILLE ET UNIEMES du sol et des parties communes générales, ci 1/1001èmes.
Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division de l'immeuble établis aux termes d'un acte reçu par Maître LEBEVRE, Notaire à PARIS, le 5 novembre 1951, dont une expédition a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS, le 21 décembre 1951, volume 1911, numéro 7 et d'un acte modificatif reçu aux termes des présentes.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

EFFET RELATIF

Création dudit lot par prélèvement sur les parties communes aux termes du modificatif au règlement de copropriété établi suivant un acte reçu par Maître Vincent ROUSSEL, Notaire soussigné, ce jour, dont une expédition sera publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS en même temps que les présentes. /

ETAT - CONTENANCE

L'immeuble est délivré dans son état actuel.

Les parties déclarent que les dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 ne sont pas applicables aux présentes, les locaux vendus ne rentrant pas dans son champ d'application comme un lot d'une superficie inférieure à huit mètres carrés. En conséquence toute différence de contenance, même supérieure à un vingtième, fera le profit ou la perte de l'acquéreur.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière énoncées dans la deuxième partie.

✓ L.G. ✗ /

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété.- L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance.- Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour.

L'immeuble est libre de toute location et de toute occupation.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT FRANCS (100,00 FRF).

Dont la contre-valeur est de 15,24 EUR, indiquée ici à titre informatif, un euro valant 6,55957 FRF.

PAIEMENT DU PRIX

L'acquéreur a payé le prix de la présente vente comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

BASE D'IMPOSITION

- La base d'imposition de la présente mutation est constituée par le prix de vente s'élevant à 100,00 FRF et pour les besoins de la publicité foncière lesdits biens immobiliers étant évalués à la somme de CENT FRANCS.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR déclare se désister de tous droits de privilège et action résolutoire, en ce qui concerne le mode de paiement du prix, et les charges pouvant résulter du présent contrat, du règlement de copropriété sus-énoncé, et des conditions particulières y insérés, et pour quelque cause que ce soit.

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le bien vendu en constituant l'objet étant achevé depuis plus de cinq ans ;


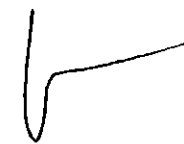
En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux de 4,80 % en ce non compris les frais d'assiette en vertu des dispositions de l'article 1594 D modifié du Code Général des Impôts.

→ L.G. § ✓

CALCUL DES DROITS

100,00 x	3,60% =	4
100,00 x	1,20% =	1
Sous Total		5
3,60 x	2,50% =	0
Total		5

FIN DE PARTIE NORMALISEE

L.G. \$ 


DEUXIEME PARTIE

URBANISME - DISPENSE

A la requête de l'acquéreur il n'a pas été demandé de renseignements d'urbanisme relatifs aux biens vendus, ce dernier déclarant être parfaitement informé des servitudes d'urbanisme pouvant grever les biens vendus et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble dont dépendent les fractions vendues n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et des règlements le régissant.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'Urbanisme.

En effet, les fractions d'immeubles vendues, bien que situées sur une portion de territoire où de droit a été institué, entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L. 211-4, A, du Code de l'Urbanisme :

- Comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des énonciations de la désignation de l'immeuble ;

- Et comme n'étant pas situées dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions l'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L. 211-4, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme sus-énoncé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Création dudit lot par prélèvement sur les parties communes aux termes du modificatif du règlement de copropriété établi suivant un acte reçu par Maître Vincent ROUSSEL, Notaire soussigné, ce jour, dont une expédition sera publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS en même temps que les présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

1.- OBLIGATIONS DU VENDEUR

ETAT- CONTENANCE

L'immeuble est délivré dans son état actuel.

L.G

§

✓

Les parties déclarent que les dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 ne sont pas applicables aux présentes, les locaux vendus ne rentrant pas dans son champ d'application comme un lot d'une superficie inférieure à huit mètres carrés. En conséquence toute différence de contenance, même supérieure à un vingtième, fera le profit ou la perte de l'acquéreur.

ETAT PARASITAIRE

Une attestation sur l'état parasitaire des BIENS objet des présentes a été délivrée par D.E.P. PARASITIS en date du 28 septembre 2000, il est indiqué qu'aucune trace d'infestation par les termites dans les parties communes basses de l'immeuble n'a été trouvée, est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance et en faire ainsi son affaire personnelle.

VICES CACHÉS

- Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés, et notamment du mauvais état du sol ou du sous-sol, vices de construction de bâtiments, défaut de solidité des murs, champignons (notamment mûrle des murs, des gîtages, et de toutes boiseries), réparations à y faire, vétusté ou dégradations, défaut d'alignement, vues, mitoyennetés, communautés, extension des caves sous la voie publique ou les propriétés voisines, ou extension des caves de celles-ci sous la propriété vendue.

GARANTIE D'EVICITION

- Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'état indiqué ci-après délivré par le syndic précise que l'immeuble entre dans le champ d'application des décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 Septembre 1997.

PARTIES COMMUNES

Les recherches effectuées, conformément à l'article 2 du décret du 12 Septembre 1997, n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les parties communes, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par D.E.P. PARASITIS, agréé par le Ministère de la Santé, le 2 juillet 1998, relaté dans l'état délivré par le syndic ainsi indiqué ci-après.

Le lot vendu étant issu directement des parties communes ainsi qu'il l'a été exposé en première partie de l'acte, le diagnostic ci-dessus visé concernant les parties communes suffit au respect de la réglementation sus-visée.

L.G

§

→

✓

2.- OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

IMPOTS ET CHARGES

- L'acquéreur s'oblige à acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance les contributions, taxes et impôts de toute nature, à la charge du bien vendu.

Etant spécialement convenu pour ce qui concerne l'année en cours

- Que la taxe d'habitation sera payée en totalité par l'occupant au premier Janvier.
- Que les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront au prorata temporis, entre vendeur et acquéreur; l'acquéreur s'engageant dès à présent à rembourser au vendeur, à première réquisition, la fraction lui incombant.

ABONNEMENTS AUX SERVICES

- L'acquéreur continuera tous abonnements et contrats passés par le vendeur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût des consommations à compter de l'entrée en jouissance.

ASSURANCE-INCENDIE

~~Le vendeur déclare que les fractions d'immeuble vendues sont régulièrement assurées contre l'incendie dans le cadre de la copropriété, ainsi qu'il a été indiqué par le syndic de l'immeuble.~~

~~A ce sujet, il indique que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus est assuré contre l'incendie à la Compagnie _____, dont le siège social est à _____, suivant police numéro _____, en date du _____.~~

COPROPRIETE - OBLIGATION DES PARTIES

L'acquéreur reconnaît avoir eu connaissance, préalablement aux présentes, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sus-énoncés.

Il s'oblige à en respecter toutes les dispositions et notamment à acquitter toutes les charges qui seront appelées à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Le vendeur s'oblige à payer au syndic et à supporter définitivement toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

TRAVAUX DE COPROPRIETE

Les parties conviennent ce qui suit :-

Tous travaux votés par une assemblée générale des copropriétaires antérieurement à ce jour, qu'ils soient exécutés ou non, demeureront à la charge du vendeur qui s'oblige à en acquitter le montant.

LG   

Tous travaux votés postérieurement à cette date seront à la charge de l'acquéreur, qui, de même, s'oblige à en acquitter le montant.

FONDS DE ROULEMENT

Il n'y a pas de fonds de roulement attaché au lot vendu comme étant immédiatement issu des parties communes de l'immeuble.

FRAIS

L'acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires du présent acte.

REMISE DE PIECES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copies ou copies authentiques comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

FORMALITE UNIQUE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc du notaire soussigné.

SITUATION HYPOTHECAIRE

L'état hypothécaire concernant l'immeuble vendu délivré par la conservation des hypothèques compétente, ne révèle, à la date du 16 octobre 2000, l'existence d'aucune inscription, publication, ou mention pouvant mettre obstacle aux présentes.

NOTIFICATIONS AU SYNDIC DE COPROPRIETE

L'avis de mutation et la notification de transfert de propriété seront faites par les soins du notaire soussigné, au syndic de l'immeuble :

"CABINET G & J SAULAIS", Administrateur de biens, domicilié à PARIS (8ème), 52 rue de Ponthieu.

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 des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

L.G

✕

7

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée.

ANNEXES

Sont annexées aux présentes après mention, les pièces et documents suivants :

- 1/ - copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires tenue le 19 avril 2000,
- 2/ - originale d'une procuration sous seings privés donnant pouvoirs à Monsieur Fabrice SAULAIS en date du 22 janvier 2001,
- 3/ - certificat de non recours en date du 22 janvier 2001,
- 4/ - copie certifiée conforme du Conseil d'Administration en date du 26 décembre 1995,
- ~~5/ - copie certifiée conforme de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 19 avril 2000,~~
- 6/ - Plans établis par Monsieur Alain de QUENETAIN, Géomètre-Expert à PARIS (75015), 1 rue Tiphaine, le 3 octobre 2000.
- 7/ - Attestation sur l'état parasitaire.

L.G

§

→

✓

ATTESTATION

Le Notaire soussigné, atteste que la partie normalisée du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

DONT ACTE

Rédigé sur DIX-HUIT (18) pages, dont DOUZE (12) pages pour la partie normalisée.

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

Et, après lecture faite, les signatures ont été recueillies par Monsieur Fabrice ZAMOLO, Clerc du notaire soussigné, habilité et assermenté à cet effet, lequel a également signé le même jour.

PARAPHES

Renvoi(s) 1ère partie : *for* (p)
Renvoi(s) 2ème partie : *an* (p)
Mot(s) rayé(s) : *leur* (18)
Ligne(s) rayée(s) : *an* (10)
Chiffre(s) rayé(s) : *an* (10)
Blanc(s) barré(s) : *an* (10)

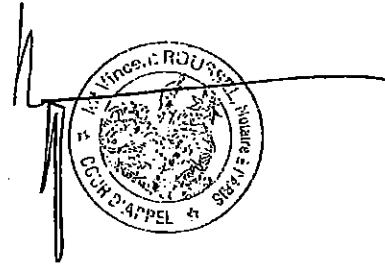
SIGNATURES

[Handwritten signatures and marks]

Il est requis pour la présente formalité l'imputation des droits et Salaires perçue lors du dépôt en date du 5 avril 2001 sous le numéro 2001 D 3181 volume 2001 P n° 2006 ayant fait l'objet d'un rejet définitif en date du 15 Mai 2001

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne le syndicat des copropriétaires au vu du règlement de copropriété et en ce qui concerne la société dénommée G & J. SAULAIS par la production de son extrait Kbis délivré par le RCS de PARIS

Et il certifie le présent document contenu sur 19 pages dont 12 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.



2008 D N° 2263 EDDM		Date : 13/03/2008 Volume : 2008 P N° 1387		N° 3265
0913	3.660,00 EUR *	3,60 % =	132,00 EUR	ns judiciaires à publier)
Y125	132,00 EUR *	2,50 % =	3,00 EUR	
0755	3.660,00 EUR *	1,20 % =	44,00 EUR	
1195	3.660,00 EUR *	0,20 % =	7,00 EUR	
Salaires : 30,00 EUR		Droits : 185,00 EUR		N°

REGULARISATION APRES REUT DEPOT N° 320 DU 13/03/2008 RECTIFICATIF : 3008 P 1387	TAXES : SALAIRES :	125 + 185 15 + 15
TOTAL		
EDDM - VITV		Val: 3660€

N° DOSSIER 002186
CLERC XM
MODIF EDD et VENTE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 11 VILLA
COMPOINT / GRIFFON

MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
et
VENTE

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE
PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL HUIT
LE sept février

Maire David CROIX, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Sébastien GASTINE, David CROIX, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à SANCERRE (Cher) Place Saint-André,

A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

I.- Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'ensemble immobilier sis à PARIS (17^{ème}) 11, Villa Compoint.

Représenté par :

Madame Catherine TAHIR, domiciliée à PARIS (8^{ème}) 52, rue de Ponthieu,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant procuration sous signature privée demeurée annexée au présent acte après mention, par :

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

Monsieur Etienne GINOT, domicilié à PARIS (8^{ème}) 5, rue du Général Foy,

Directeur de la société dénommée :

RICHARDIERE SAS, Société par Actions Simplifiée au capital de 5 810 000,00 €, dont le siège social est à PARIS (75008) 5 rue du Général Foy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 682 009 121 (1968 B 00912),

Ladite Société Syndic de copropriété de l'ensemble immobilier sis à PARIS (17^{ème}) 11, Villa Compint, dont le mandat a été renouvelé pour une durée de un an à compter du 15 mai 2007, aux termes de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 15 mai 2007, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée au présent acte après mention.

Ladite Société RICHARDIERE SAS, en sa qualité de Syndic, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires en date du 7 février 2007, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée au présent acte après mention.

II.- Madame Laurence Jeanne Marie BRIERE de la HOSSERAYE, conseil en patrimoine, demeurant à PARIS (75017) 11, Villa Compint.

Née à PARIS (16^{ème} arrondissement), le 23 Novembre 1959.

Epouse en premières noces de Monsieur Vincent André GRIFFON.

Mariés tous deux en premières noces, à la mairie de PORNIC (Loire-Atlantique), le 29 août 1987.

Soumis au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Me Dominique ADER, Notaire à PARIS (7^{ème}), le 10 juillet 1987. Lequel régime n'a pas été modifié depuis.

De nationalité française et résident en France.

LESQUELLES, préalablement à l'acte objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

VILLE DE PARIS (17^{ème})

Un ensemble immobilier sis 11 villa Compint, comprenant :

Un bâtiment (Bâtiment A) en façade sur l'Impasse, double en profondeur, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de six étages.

Un bâtiment (Bâtiment B) au fond sur cour, élevé partie sur caves, partie sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Cour et construction légère entre les deux bâtiments.

Courette derrière le bâtiment du fond.

L'ensemble cadastré :

Commune de PARIS						
Section Pr. Let.	N°	Lieudit	Contenance			Nature
			ha	a	ca	
DM	183	"11 Villa Compoint"	0	3	66	S

Telles que cet immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Pierre LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 05 novembre 1951, publié au Neuvième Bureau des hypothèques de PARIS le 21 décembre 1951, Volume 1911, n° 7.

Ledit règlement de copropriété et état descriptif de division modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSEL, Notaire à PARIS, le 09 février 2001, publié au Neuvième Bureau des hypothèques de PARIS le 06 avril 2005, Volume 2005P, n° 1929 (création du lot n° 26 issu des parties communes ; quote-part des parties communes des lots 1 à 26 exprimée en 1001èmes).

PROJET

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires de l'ensemble immobilier en date du 7 Février 2007, les copropriétaires ont décidé ce qui suit littéralement rapporté :

"L'assemblée accepte de vendre à Madame Laurence GRIFFON, propriétaire des lots 20, 21, 22, 23, 24, 25 et 26

"Les parties communes désignées ci-après :

- "- Au sous-sol du bâtiment B, la cave n° 21.*
- "- Le couloir extérieur d'accès au bâtiment B.*

"Moyennant le prix de 3660 € (trois mille six cent soixante euros)

"Et la prise en charge par l'acquéreur des frais occasionnés par la vente

"- Missionne le Cabinet RICHARDIERE-SAULAI pour régulariser la situation (...) en liaison avec le notaire désigné par le syndic.

"- Les frais du modificatif au règlement de copropriété sont à la charge du demandeur.

"- Donne tous pouvoirs au syndic, la SAS RICHARDIERE-SAULAI, pour signer tous actes nécessaires à la régularisation de cette vente."

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et n'a fait l'objet d'aucune contestation, ainsi corroboré par une attestation du syndic en date du 9 janvier 2008 demeurée annexée au présent acte après mention.

CECI EXPOSE, il est passé au modificatif d'état descriptif de division et à la vente objets des présentes.

**I.-
MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

A/ CREATION DU LOT 27 par emprise sur les parties communes

Par les présentes, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'ensemble immobilier sis à PARIS (17^{ème}) 11, Villa Compoint, cadastré Section DM n° 183, décide de créer par emprise sur les parties communes de l'ensemble immobilier dont s'agit, le lot n° 27.

LOT CREE

LOT NUMERO VINGT SEPT (27)

Bâtiment B :

Au rez-de-chaussée : un passage, un wc, les escaliers intérieurs d'accès au premier étage et au sous-sol.

Au premier étage : un palier, l'escalier intérieur d'accès aux combles.

Dans les combles : une volée d'escaliers.

Au sous-sol : un dégagement et une cave.

La jouissance exclusive d'une cour.

Et les CENT SIX / mille cent septièmes des parties communes générales.

Et les CENT QUATRE VINGT / mille cent quatre vingtièmes des parties communes spéciales au Bâtiment B.

Un plan dudit lot est demeuré annexé au présent acte après mention.

Observation étant ici faite que ce lot sera rattaché aux lots 22, 23, 24 et 25 appartenant à Madame Laurence GRIFFON, sus-nommée, suite à la vente qui lui en sera consentie par le syndicat des copropriétaires, pour constituer un nouveau lot, le tout ainsi qu'il sera constaté ci-après.

TABEAU RECAPITULATIF

Pour se conformer à la réglementation en vigueur sur la publicité foncière, la création de lot qui précède est rappelée dans le tableau récapitulatif suivant :

N° Lot ou part	Bâtiment	Etage	Nature du Lot	Quote-part	Observations nouvelle quote-
27	B	RDC	passage, wc escaliers intérieurs d'accès au 1 ^{er} étage et au sous-sol jouissance exclusive d'une cour	106/1107	Créé. Issu des parties communes
		1 ^{er} Etage	palier escalier intérieur d'accès aux combles		106 / 1107
		Combles	une volée d'escaliers		

	Sous-sol	dégagement, une cave		
--	----------	----------------------	--	--

**B/ MODIFICATION CONSECUTIVE DES TANTIEMES DE
COPROPRIETE
ANTERIEUREMENT EXPRIMEES EN 1.001èmes
ET DORENAVANT EXPRIMEES EN 1.107èmes**

En conséquence du modificatif ci-dessus, création du lot n° 27, les tantièmes de copropriété antérieurement exprimées en 1.001èmes sont dorénavant exprimées en 1.107èmes.

C/ TABLEAU RECAPITULATIF

Conformément à la loi du 2 janvier 1979 et à l'instruction du 1^{er} août 1979, l'ensemble des lots dans la copropriété sont récapitulés dans le tableau récapitulatif ci-après :

N° Lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Tantièmes
1 à 26	Inchangés	Inchangés	Inchangés	Inchangés
27	B	RDC	passage, wc escaliers intérieurs d'accès au 1 ^{er} étage et au sous-sol	106
		1 ^{er} Etage	jouissance exclusive d'une cour palier escalier intérieur d'accès aux combles	
		Combles	une volée d'escaliers	
		Sous-sol	dégagement, une cave	
				1.107èmes

Un tableau récapitulatif est demeuré annexé au présent acte après mention.

RECAPITULATIF DES CHARGES

Charges générales :
Les charges générales seront réparties suivants les rapports précisés dans le tableau ci-après :

LOTS	CHARGES GENERALES
1 à 26	Inchangés
27	106
TOTAL	1.107èmes

informative

Charges de bâtiment :
Les charges de bâtiment seront réparties suivant les rapports précisés dans le tableau ci-après :

LOTS	Bâtiment A	Bâtiment B
1 à 21 et 26	Inchangés	
22 à 25		Inchangés
27		180
TOTAL	780èmes	1.180èmes

II.-
VENTE
PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
AU PROFIT DE
Madame Laurence GRIFFON

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'ensemble immobilier sis à PARIS (17^{ème}) 11, Villa Compoint, cadastré Section DM n° 183, comparant aux présentes, représenté par Madame Catherine TAHIR, ès-qualité,

VEND à Madame Laurence GRIFFON, également comparante aux présentes et qui accepte,

La PLEINE PROPRIETE du lot n° 27 ci-après désigné dépendant de l'ensemble immobilier sis à PARIS (17^{ème}) 11, Villa Compoint, cadastré Section DM n° 183, pour une contenance de 03a 66ca ci-dessus plus amplement désigné,

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Pierre LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 05 novembre 1951, publié au Neuvième Bureau des hypothèques de PARIS le 21 décembre 1951, Volume 1911, n° 7.

Ledit règlement de copropriété et état descriptif de division modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSEL, Notaire à PARIS, le 09 février 2001, publié au Neuvième Bureau des hypothèques de PARIS le 06 avril 2005, Volume 2005P, n° 1929 (création du lot n° 26 issu des parties communes ; quote-part des parties communes des lots 1 à 26 désormais exprimée en 100èmes).

LOT numéro VINGT SEPT (27)

Bâtiment B :

Au rez-de-chaussée : un passage, un wc, les escaliers intérieurs d'accès au premier étage et au sous-sol.

Au premier étage : un palier, l'escalier intérieur d'accès aux combles.

Dans les combles : une volée d'escaliers.

Au sous-sol : un dégagement et une cave.

La jouissance exclusive d'une cour.

Et les CENT SIX / mille cent septièmes des parties communes générales.

Et les CENT QUATRE VINGT / mille cent quatre vingtièmes des parties communes spéciales au Bâtiment B.

Tel que ledit lot existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec tous ses aisances et dépendances, et tous immeubles par destination pouvant en dépendre, ainsi que tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions du 1^{er} alinéa de l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

BASE D'IMPOSITION

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente, soit TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE Euros (3.600,00 €).

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, elle est soumise à la taxe de publicité foncière prévue à l'article 1594 D du CGI.

DROITS

Taxe	Taux	Assiette (en	Euros
Taxe d'Etat :	0,2 % x	3 660,00	7,00
Taxe départementale :	3,6 % x	3 660,00	132,00
Droit de recouvrement : ...	2,5 % x	132,00	3,00
Taxe communale :	1,2 % x	3 660,00	44,00
Total des droits :			186,00

EXEMPTION AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE vendu est situé à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain.

Toutefois, la présente aliénation ne donne pas ouverture à l'exercice de ce droit.

En effet, l'IMMEUBLE vendu :

- constitue un seul local à usage d'habitation et/ou professionnel et/ou ses locaux accessoires compris dans un immeuble soumis au régime de la copropriété à la suite de l'établissement d'un règlement publié depuis plus de dix ans,
- n'est pas inclus dans un secteur faisant l'objet de la délibération prévue à l'article L211-4 du Code de l'urbanisme.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES par suite d'emprise sur les parties communes aux termes du présent acte qui sera publié au Neuvième Bureau des hypothèques de PARIS.

CHARGES ET CONDITIONS

1) Conditions résultant de la copropriété :

La présente vente a lieu tout d'abord sous toutes les charges et conditions résultant de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sus-énoncé, dont

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

EFFET RELATIF

Ledit lot appartient au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES par suite d'emprise sur les parties communes aux termes du présent acte qui sera publié au Neuvième Bureau des hypothèques de PARIS.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droits en pareille matière, et notamment sous celles figurant en deuxième partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour également par la prise de possession réelle, ledit bien étant libre de toute location ou occupation.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE Euros (3 660,00 Eur).

Lequel prix, l'ACQUEREUR a payé comptant ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné, au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance, avec désistement de tous droits de privilège et action résolutoire.

DONT QUITTANCE

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le Notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé le VENDEUR des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1) Qu'il dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des impôts de PARIS 17^{ème} - 6, boulevard de Reims - 75844 PARIS CEDEX 17.

2) Que le prix de vente convenu aux présentes est de TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE Euros (3 660,00 Eur).

3) Que l'IMMEUBLE vendu lui appartient par suite d'emprise sur les parties communes aux termes du présent acte, ainsi qu'il est dit dans le paragraphe "EFFET RELATIF" ci-dessus.

4) Et que le montant de la présente vente n'excède pas 15.000,00 €, tel que le présent acte le stipule ci-dessus au paragraphe "PRIX DE VENTE".

En conséquence :

La présente cession est exonérée de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value, en vertu de l'article 150 U, II, 6° du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance par la remise qui lui a été faite par le VENDEUR d'un exemplaire.

L'ACQUEREUR sera donc immédiatement et de plein droit tenu à toutes les obligations lui incombant en vertu du présent acte. Il en exécutera fidèlement toutes les charges et conditions et sera tenu de participer à compter de ce jour au paiement de sa quote-part dans les charges générales ou particulières de l'IMMEUBLE sans recours contre le VENDEUR.

2) Conditions générales :

La présente vente a lieu, en outre, sous les charges et conditions de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes à l'exécution desquelles les parties s'obligent expressément, savoir :

Etat de l'IMMEUBLE :

L'ACQUEREUR prendra l'IMMEUBLE présentement vendu dans son état au jour fixé pour l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR en raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, de mitoyenneté, communauté, vue, jour, passage, défaut d'alignement, vices apparents ou cachés.

Contenance de l'immeuble:

L'ACQUEREUR prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou son mauvais état ou vices cachés.

Vices cachés :

Conformément aux dispositions de l'article 1643 du Code civil le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Garantie d'éviction :

Le VENDEUR sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'IMMEUBLE vendu.

Impôts et taxes :

L'ACQUEREUR acquittera à compter de son entrée en jouissance tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquelles l'IMMEUBLE vendu est et pourra être assujéti.

Servitudes :

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de toute nature, de droit privé ou de droit public qui grèvent ou peuvent grever l'IMMEUBLE vendu, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le VENDEUR, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sur l'IMMEUBLE, tant de son chef que de celui des précédents

propriétaires, à l'exception de celles qui pourraient être rappelées ou constituées ci-dessus.

Services publics :

Il fera son affaire personnelle, de manière que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la souscription tous contrats, abonnements ou traités pour le service des eaux, de l'électricité ou autres fournitures et il paiera les redevances ou cotisations à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Assurance - Incendie :

Le VENDEUR déclare que les fractions d'immeuble vendues sont régulièrement assurées contre l'incendie dans le cadre de la copropriété, ainsi qu'il a été indiqué par le syndic de l'IMMEUBLE.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de tout contrat complémentaire, notamment multirisques-habitation, de son côté le VENDEUR s'engage à résilier lui-même les contrats actuellement en cours sur les biens vendus.

Absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante :

Le VENDEUR déclare :

Que les biens et droits immobiliers vendus par lui, dépendent d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L.1334-7 du Code de la santé publique et du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié.

Qu'un état a été effectué par le Cabinet DEP à NEUILLY-PLAISANCE, le 27 février 2004, concluant à l'absence d'amiante, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Constat de risque d'exposition au plomb :

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

Le VENDEUR déclare :

Que les biens vendus ont été construits avant le 1er Janvier 1949, ils entrent donc dans le champ d'application des dispositions de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique. La présente vente nécessite donc la délivrance d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

Qu'un état des risques d'accessibilité au plomb positif a été effectué par le Cabinet DEP à NEUILLY-PLAISANCE, le 20 juin 2001, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En conséquence, les parties conviennent ce qui suit :

L'ACQUEREUR fera réaliser, à ses frais, les travaux destinés à supprimer le risque d'exposition au plomb révélé par le constat précité de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

L'ACQUEREUR supportera, en outre, tous les inconvénients notamment de jouissance, liés à ce risque, sans aucun recours contre le VENDEUR et sans aucune indemnité.

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment :

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les biens vendus est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme au sens de l'article 3 de la loi précitée,

- qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans les biens vendus.

- qu'un état du bâtiment relatif à la présence de termites a été établi par le Cabinet DEP, le 19 juin 2007, dont une copie est demeurée annexée au présent acte après mention. Il en résulte que les recherches effectuées n'ont pas mis en évidence la présence de termites dans les biens vendus.

- qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune injonction du maire de procéder à la recherche de termites ou autres insectes xylophages et à la réalisation de travaux préventifs ou d'éradication nécessitée par la présence de tels insectes.

Etat des risques naturels et technologiques :

L'immeuble vendu étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers l'ACQUEREUR, le VENDEUR déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé au présent acte après mention.

- qu'à sa connaissance l'immeuble vendu n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L.125-2 du Code des assurances.

III-

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

A/ SUPPRESSION DES LOT 22 à 25 et 27

Par les présentes, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'ensemble immobilier sis à PARIS (17^{ème}) 11, Villa Compoint, cadastré Section DM n° 183, décide, en conséquence du modificatif de l'état descriptif de division et de la vente qui précèdent, de supprimer les lots n°s 22, 23, 24, 25 et 27.

LOTS SUPPRIMES

LOT numéro VINGT DEUX (22)

Bâtiment B, au premier étage, porte à droite :

Un LOGEMENT comprenant : entrée, dégagement, séjour avec balcon, cuisine, salle de bains, wc, une chambre, combles.

Au sous-sol : une CAVE n° 18.

Et les 59/1107èmes des parties communes générales.

LOT numéro VINGT TROIS (23)

Bâtiment B, au premier étage, porte à gauche :

Un LOGEMENT comprenant : entrée, cuisine, deux chambres, séjour avec balcon, combles.

Au sous-sol : une CAVE n° 19.

Droit au wc situé au rez-de-chaussée de ce bâtiment.

Et les 60/1107èmes des parties communes générales.

LOT numéro VINGT QUATRE (24)

1 - La totalité de la construction élevée entre le Bâtiment A et le Bâtiment B.

2 - Au rez-de-chaussée du Bâtiment B :

Un grand local joignant la construction ci-dessus et une pièce sur courette à droite.

Droit au wc situé au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Et les 100/1107èmes des parties communes générales.

*voir attestation
rectificative*

LOT numéro VINGT-CINQ (25)

Au sous-sol : une CAVE n° 20.

Et 1/1107èmes des parties communes générales.

LOT numéro VINGT SEPT (27)

Bâtiment B :

Au rez-de-chaussée : un passage, un wc, les escaliers intérieurs d'accès au premier étage et au sous-sol.

Au premier étage : un palier, l'escalier intérieur d'accès aux combles.

Dans les combles : une volée d'escaliers.

Au sous-sol : un dégagement et une cave.

La jouissance exclusive d'une cour.

Et les CENT SIX / mille cent septièmes des parties communes générales.

Et les CENT QUATRE VINGT / mille cent quatre vingtièmes des parties communes spéciales au Bâtiment B.

Un plan desdits lots est demeuré annexé au présent acte après mention.

B/ CREATION DU LOT 28 par réunion des lots 22 à 25 et 27

Par les présentes, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'ensemble immobilier sis à PARIS (17^{ème}) 11, Villa Compoin, cadastré Section DM n° 183, décide de créer par réunion des lots n°s 22, 23, 24, 25 et 27 de l'ensemble immobilier dont s'agit le lot n° 28.

LOT CREE**LOT NUMERO VINGT HUIT (28)**

Bâtiment B, au rez-de-chaussée :

Un local à usage d'habitation sur quatre niveaux, comprenant :

Au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour avec patio, une chambre avec placard, quatre dégagements, une cuisine avec rangement, une salle d'eau, un wc, les escaliers intérieurs d'accès au premier étage et au sous-sol.

Au premier étage : un bureau, trois chambres, deux dégagements, une salle de bains, une salle d'eau, deux wc, l'escalier intérieur d'accès aux combles.

Dans les combles : un palier, deux chambres.

Au sous-sol : un dégagement, six caves.

La jouissance exclusive d'une cour.

Et les TROIS CENT VINGT SIX / mille cent septièmes des parties communes générales.

Et les MILLE CENT QUATRE VINGT / mille cent quatre vingtièmes des parties communes spéciales au Bâtiment B.

Un plan dudit lot est demeuré annexé au présent acte après mention.

TABLEAU RECAPITULATIF

Pour se conformer à la réglementation en vigueur sur la publicité foncière, la suppression de lots et la création de lot qui précèdent sont rappelées dans le tableau récapitulatif suivant :

N° Lot ou part	Bâtiment	Etage	Nature du Lot	Quote-part	Observations nouvelle quote-
22	B	S/Sol 1er Combles	Logement Cave n° 18	59/1107	Annulé pour former le lot 28
23	B	S/Sol 1er Combles	Logement Cave n° 19	60/1107	Annulé pour former le lot 28
24	B	RDC	Local	100/1107	Annulé pour former le lot 28
25	B	S/Sol	Cave n° 20	1/1107	Annulé pour former le lot 28
27	B	S/Sol RDC 1er Combles	Passage, wc escaliers dégagement, cave	106/1107	Annulé pour former le lot 28
28	B	S/Sol RDC 1er Combles	Local à usage d'habitation sur quatre niveaux	326/1107	Réunion des lots 22 à 25 et 27

C/ TABLEAU RECAPITULATIF

Conformément à la loi du 2 janvier 1979 et à l'instruction du 1^{er} août 1979, l'ensemble des lots dans la copropriété sont récapitulés dans le tableau récapitulatif ci-après :

N° Lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Tantièmes
1 à 21 et 26	Inchangés	Inchangés	Inchangés	Inchangés
28	B	S/Sol RDC 1er Combles	Local à usage d'habitation sur quatre niveaux	326
				1.107èmes

Un tableau récapitulatif est demeuré annexé au présent acte après mention.

RECAPITULATIF DES CHARGES

Charges générales :

Les charges générales seront réparties suivants les rapports précisés dans le tableau ci-après :

LOTS	CHARGES GENERALES
1 à 21 et 26	Inchangés
28	326
TOTAL	1.107èmes

Charges de bâtiment :

Les charges de bâtiment seront réparties suivant les rapports précisés dans le tableau ci-après :

LOTS	Bâtiment A	Bâtiment B
1 à 21 et 26	Inchangés	
28		1.180
TOTAL	780èmes	1.180èmes

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DECLARATIONS GENERALES

CONCERNANT LE VENDEUR :

Le représentant de la société **VENDERESSE** déclare :

La société **VENDERESSE** a la pleine capacité de s'obliger et d'aliéner.

Elle n'est en contravention avec aucune disposition légale concernant les sociétés.

Elle est constituée en France sous le régime de la Législation française, a son siège social en France et a la qualité de résidente en France au sens de la réglementation des relations financières avec l'Etranger actuellement en vigueur.

Elle n'a depuis sa constitution, fait l'objet d'aucun changement de dénomination, de forme juridique ou de siège social.

Elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'elle n'est pas en état de cessation de paiements,

Il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de L'IMMEUBLE objet de la présente vente, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

CONCERNANT L'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR déclare :

Que ses date et lieu de naissance, sa situation matrimoniale, sa nationalité et sa résidence sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes.

Qu'il a la pleine capacité de s'obliger et notamment :

Qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 Janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs.

Qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes, et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements.

CONCERNANT L'IMMEUBLE :

Le VENDEUR déclare :

a) Que l'IMMEUBLE objet des présentes :

- ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention motivée par l'état de péril, tel qu'il est prévu par les articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

- ne fait actuellement l'objet d'aucune intervention ou procédure motivée par l'insalubrité, prévue par les dispositions des articles L. 1331-26 et suivants du Code de la santé publique,

- n'a pas fait l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.

b) Que la consistance de l'IMMEUBLE n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

SITUATION HYPOTHECAIRE

L'état hypothécaire concernant l'IMMEUBLE vendu délivré par le 9^{ème} Bureau des hypothèques de PARIS ne révèle, à la date du 18 janvier 2008, l'existence d'aucune inscription, publication, ou mention pouvant mettre obstacle aux présentes.

DECLARATIONS SUR LA COPROPRIETE

Les biens et droits immobiliers sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'ACQUEREUR devient de plein droit, à compter de ce jour, membre du syndicat des copropriétaires et s'oblige à respecter le statut de la copropriété résultant de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que le règlement de copropriété, et ses éventuels modificatifs, régissant l'ensemble immobilier.

Concernant les charges :

L'ACQUEREUR acquittera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Concernant le carnet d'entretien :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné de la possibilité qu'il a de prendre connaissance, à sa demande, du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic de copropriété.

Concernant la destination du bien :

L'ACQUEREUR déclare qu'il destine les biens et droits immobiliers objet des présentes à un usage principal d'habitation.

Le VENDEUR déclare que cet usage est compatible avec la destination de l'immeuble et celle des biens et droits immobiliers objet des présentes, laquelle est conforme aux dispositions du règlement de copropriété et à ses éventuels modificatifs.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis, par les soins du Notaire soussigné, à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière, au Neuvième Bureau des Hypothèques de PARIS, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2379, 2380 et 2382 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'IMMEUBLE vendu du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite.

POUVOIRS

Les parties donnent pouvoirs à tout Clerc de l'Etude du Notaire soussigné, à l'effet de procéder ou de faire procéder à toutes rectifications ou modifications d'état civil, cadastrales ou hypothécaires et généralement faire le nécessaire, le tout afin de permettre la réalisation de toutes les formalités postérieures aux présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il s'y oblige.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; ils reconnaissent avoir été informés par le Notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est ni contredit ni modifié par aucune contre lettre contenant une augmentation de prix.

ATTESTATION DE CONFORMITE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

- DONT ACTE - sur DIX-SEPT pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et leurs signatures sur ledit acte recueillies par le Notaire soussigné.

A PARIS (8^{ème}) 52, rue de Ponthieu, dans les locaux du syndic de copropriété,

A la date indiquée en tête des présentes.

Et le Notaire a signé avec les parties le même jour.

Ledit acte comprenant :

- renvois : néant
- mots rayés nuls : néant
- chiffres rayés nuls : néant
- lignes rayées nulles : néant
- barres tirées dans les blancs : néant

CERTIFICAT DE CONFORMITE

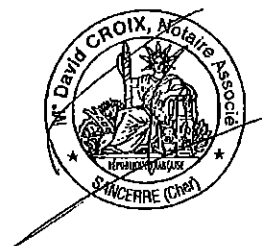
Le notaire soussigné certifie :

Que le présent document hypothécaire :

- est établi par procédé informatique sur 18 pages numérotées en continu,
- qu'il ne contient ni renvoi ni mot nul et ni barre tirée dans les blancs,
- qu'il est conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité,
- qu'il comprend en tête une "PARTIE NORMALISEE" sur 14 pages.

Et que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée, concernant la SAS LA RICHARDIERE sur le vu de son extrait d'immatriculation au RCS DE PARIS.

SANCERRE, le 7 mars 2008





Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

2008 D N° 3200
ATTR

Date : 17/04/2008
Volume : 2008 P N° 1991

N°

DROITS : Néant

Salaire : 15,00 EUR

Droits : Néant

TOTAL



ATTESTATION COMPLEMENTAIRE

D'un acte contenant MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET VENTE par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 11 VILLA COMPOINT PARIS 17ème à Madame Laurence GRIFFON, en date du 7 février 2008, déposé sous le n° 2008 D 02263, au 9ème Bureau des hypothèques de PARIS, le 13 mars 2008, volume 2008 P, numéro 01387.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 18 mars 2008, portant le n° 2008/0162, en vue de réparer les irrégularités signalées,

Maître David CROIX, Notaire soussigné à SANCERRE (18300), Place Saint André B.P. n 4, CERTIFIE ET ATTESTE, qu'il y a lieu d'apporter à l'acte visé ci-dessus les compléments suivants :

Concernant le modificatif de l'état descriptif de division sous le III

1) A la suite de la désignation des lots 22, 23 et 24 supprimés
Il y a lieu d'ajouter :

EFFET RELATIF

Biens propres à Madame Laurence GRIFFON
ACQUISITION publiée au 9ème Bureau des hypothèques de PARIS le 3 août 2006, Volume 2006P, n° 4463.

Etant ici précisé que le lot 24 était grevé d'un droit d'usage et d'habitation au profit de Monsieur Georges Laurent BADEAU (né à PARIS 17ème le 3 septembre 1898), lequel droit s'est éteint par suite du décès dudit Monsieur BADEAU survenu depuis longtemps.

2) A la suite de la désignation du lot 25 supprimé,
Il y a lieu d'ajouter :

EFFET RELATIF

Bien propre à Madame Laurence GRIFFON
ACQUISITION publiée au 9ème Bureau des hypothèques de PARIS le 30 mars 2000, Volume 2000P, n° 2125.

Ce modificatif compris sous le III est abandonné.

La présente attestation rectificative et complémentaire a été établie sur une page, dressée en trois exemplaires certifiés conformes exactement collationnés, à rattacher :

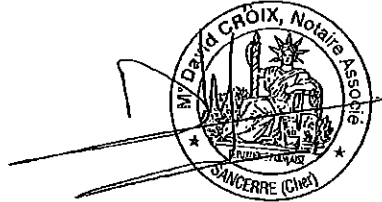
Un exemplaire sur une feuille de tête de formule de publication à la copie pour publier,

Un autre à la copie authentique, déposé en vue de recevoir la mention d'exécution de la formalité,

Un autre à la minute.


A SANCERRE

Le 5 avril 2008



MFON D'ACHÈMENT 2015 D N° 9931 EDDM		Date: 13/02/2015 Volume: 2015 P. N° 707 Formulaire de publication		N° 3265	
(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)					
0913 25,000,00 EUR * 3,80 % = 950,00 EUR		Y125 BUREAU 950,00 EUR * 12,37 % = 117,50 EUR		DATE 23,00 EUR	
0755 DES 25 000,00 EUR * 1,20 % = 300,00 EUR		HYPOTHEQUES		VOL 300,00 EUR	
CSI : 40,00 EUR		Droits : 1.273,00 EUR			
		TAXES :			
		SALAIRES :			
		TOTAL			

DOCUMENT HYPOTHECAIRE



27 JANVIER 2015

**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
et VENTE**

**par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE
SI A PARIS 17EME 11 VILLA COMPOINT**

**au profit de
M. et Mme Piotr SMYRSKI**

=====

100871604

143416

RR/RR/SDS

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE VINGT SEPT JANVIER
A PARIS (8^{ème} arrondissement), 272 rue du Faubourg Saint-Honoré, dans
les locaux accessoires de l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Richard RENAULT, notaire de la Société Civile Professionnelle
dénommée «MICHELEZ et Associés, Notaires», titulaire d'un office notarial à la
résidence de PARIS 17^{ème} arrondissement - 128 boulevard de Courcelles,

A REÇU LE PRESENT ACTE AUTHENTIQUE à la requête des parties ci-
après identifiées, contenant :

II MODIFICATION A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU
REGLEMENT DE COPROPRIETE

III VENTE D'UN LOT DE COPROPRIETE

II MODIFICATION A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU REGLEMENT DE
COPROPRIETE

A LA REQUETE DE

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS
17^{EME} 11 VILLA COMPOINT, dont le siège est à PARIS 17^{EME}
ARRONDISSEMENT (75017), 11 villa Compoint, non identifiée au SIREN et non
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

D'UNE PART

Monsieur Piotr SMYRSKI, chef de chantier, et Madame Marta Agnieszka
KACZOR, Employée, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 17^{EME}
ARRONDISSEMENT (75017), 47 rue Nollet,

Nés savoir :

Monsieur SMYRSKI à RZESZOW (POLOGNE) le 25 mars 1976,

Madame KACZOR à KOLBUSZOWA (POLOGNE) le 14 avril 1973,

J6 3/1

Mariés à l'ambassade de POLOGNE en France, le 13 mars 1998 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Monsieur est de nationalité polonaise.
Madame est de nationalité polonaise.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

D'AUTRE PART

Ledit syndicat des copropriétaires représenté par :

La société dénommée **CABINET PIERRE BERARD**, société par actions simplifiée, au capital de 221 051,07 euros dont le siège est à PARIS 17ème - 14 rue du Printemps, identifiée au SIREN sous le numéro 344 648 720 et Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Agissant en qualité de syndic de copropriété de l'immeuble, fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a accepté aux termes de la résolution numéro dix (10) de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires tenue le 30 septembre 2014, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Une attestation de non recours contre ladite assemblée est annexée aux présentes après mention.

La société dénommée **CABINET BERARD** est elle-même représentée par :
Monsieur Marco HARARI, agissant en sa qualité de Directeur Général de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

Monsieur Marco HARARI, non présent, est ici représenté par Monsieur Jacques GARCIA, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 20 janvier 2015 annexée aux présentes après mention.

Préalablement à l'acte objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à PARIS 17ème ARRONDISSEMENT, 11 Villa Compoint.

EXPOSE

Préalablement à l'acte objet des présentes, les requérants exposent ce qui suit :

I - IMMEUBLE OBJET DU PRESENT ACTE

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à PARIS 17ème ARRONDISSEMENT, 11 Villa Compoint

Et cadastré :

JG SH

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	DM	183	11 Villa Compoint	00 ha 03 a 86 ca

II - 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 LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 5 novembre 1951 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 9ème, le 21 décembre 1951 volume 1911 numéro 7.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSEL, notaire à PARIS le 9 février 2001, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 9ème le 6 avril 2005, volume 2005P, numéro 1929.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CROIX, notaire à PARIS le 7 février 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 9ème le 13 mars 2008, volume 2008P, numéro 1387.

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 5 avril 2008 et publiée audit service de la publicité foncière le 17 avril 2008 volume 2008P numéro 1991.

III - Autorisations des assemblées générales des copropriétaires

a) Assemblée Générale des copropriétaires du 18 juillet 2011

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 18 juillet 2011 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention, il a été voté la 30ème résolution ci-après littéralement rapportée :

"Résolution n° 30 : Décision à prendre concernant la vente de la loge de gardienne

Ci-joint propositions de Mme DELTOUR, MT LAVIGNE, Mr et Mme SMYRSKI, SCI Barye Mago. (Article 26)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

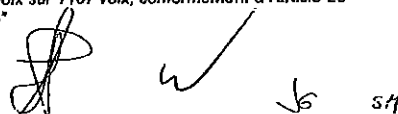
L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de vendre la loge (uniquement la pièce) à Monsieur SMYRSKI pour un montant de 25.000,00 EUROS.

Le fruit de cette vente sera affecté à des provisions de charges pour de gros travaux dans l'immeuble.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES	10821 /	1107
Ont voté contre	0	0 / 1107
Abstentions	0	0 / 1107
Ont voté pour	10	821 / 1107

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 9 copropriétaires sur 16 représentant 739 voix sur 1107 voix, conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965"



b) Assemblée Générale des copropriétaires du 17 septembre 2012

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 17 septembre 2012 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention, il a été voté les 15- 16 et 17èmes résolutions ci-après littéralement rapportées :

***15 - Création d'un lot de copropriété n°28 et des tantièmes corrélatifs**

Majorité nécessaire : Article 26

Résolution

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires accepte la création d'un lot de copropriété n°28 constitué d'un local, uniquement à la pièce précédemment utilisé comme loge, accessible au rez de chaussée porte droite dans le bâtiment A et d'un droit d'usage du WC commun situé au rez de chaussée de ce bâtiment, issus des parties communes tel que définis dans l'état du Cabinet SERRAIN, géomètre, et de ses tantièmes corrélatifs joint à la présente convocation.

12 tantièmes généraux seront affectés à ce lot.

Volent Pour : 976/1107

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

16 - Confirmation de la vente à Mr et Mme SMYRSKI du lot nouvellement créé

Historique :

Majorité nécessaire : Article 26

Résolution

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires confirme et approuve la vente partielle de la loge autorisée lors de l'Assemblée générale du 15/06/2012 et formant le lot n°98 ci-dessus créé au prix de 25 000,00€ net vendeur. La vente ne deviendra définitive qu'après le délai de recours de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

Volent Pour : 976/1107

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE. prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

17 - Délégation de pouvoir au syndic pour signer les actes

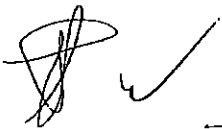
Majorité nécessaire : Article 26

Résolution

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic, le Cabinet PIERRE BERARD, aux fins de signer pour le compte du syndicat des copropriétaires les actes de vente du lot n°28 et de modification du règlement de copropriété.

En règle générale, tout pouvoir est donné au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires dans les actes qui s'avèreraient nécessaires à la régularisation de la vente et du modificatif du règlement de copropriété ci-dessus votés.

Volent Pour : 976/1107

 J6 SM

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le représentant du syndic de copropriété déclare que :

- Les assemblées générales visées ci-dessus ont été régulièrement convoquées ;
- les procès-verbaux de ces assemblées générales ont été régulièrement notifiés à chacun des copropriétaires ;
- aucun recours contre les résolutions de ces assemblées générales ne lui ont été signifiés ou adressés dans le délai légal ainsi qu'il résulte des attestations de non contestation en date des 13 septembre 2013 et 27 janvier 2015 dont les copies sont annexées aux présentes
- les résolutions de chacune de ces assemblées générales sont à ce jour définitives.

CECI EXPOSE, les parties ont par les présentes déclaré procéder :

CREATION DU LOT DE COPROPRIETE NUMERO VINGT HUIT (28)
ISSU DES PARTIES COMMUNE

En conséquence, le représentant du Cabinet BERARD qualifié, procède par préèvement sur les parties communes à la création du lot numéroté VINGT HUIT (28) conformément au projet établi par le Cabinet SERRAIN & ASSOCIE, Géomètre expert - 66 avenue des Champs Elysées - 75008 PARIS, et approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi qu'il a été exposé ci-dessus.

Il est créé un nouveau lot provenant des parties communes

Création du lot numéro vingt-huit (28) :

Bâtiment A, au rez-de-chaussée, porte droite, ce lot comprend un local, Droit d'usage du water-closet commun situé au rez-de-chaussée de ce bâtiment.

Et les douze /mille cent dix-neuvièmes (12 /1119 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Modification des Tantièmes de copropriété

Par suite de la création du lot numéro vingt-huit (28) sus-désigné,


- les tantièmes des parties communes générales antérieurement exprimés en mille cent septièmes (1.107èmes) se trouvent dorénavant exprimés mille cent dix-neuvièmes (1.119èmes)

Plan

Le plan constatant la création dudit lot est demeuré ci-joint et annexé après mention

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DE L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

  JC SH

TABLEAU

Lot	Bal.	Esc	Etage	Nature du lot	Ancienne quote-part /1107	Nouvelle quote-part /1119	observations
1	A		RC S/sol	Logement Cave n°10	53	53	
2	A		1er S/sol	Logement Cave n°2	52	52	
3	A		1er S/sol	Logement Cave n°8	52	52	
4	A		1er	Logement	27	27	
5	A		2ème S/sol	Logement Cave n°16	52	52	
6	A		2ème S/sol	Logement Cave n°7	52	52	
7	A		2ème S/sol	Logement Cave n°15	27	27	
8	A		3ème S/sol	Logement Cave n°4	52	52	
9	A		3ème S/sol	Logement Cave n°9	52	52	
10	A		3ème S/sol	Logement Cave n°13	27	27	
11	A		4ème S/sol	Logement Cave n°1	52	52	
12	A		4ème S/sol	Logement Cave n°6	52	52	
13	A		4ème S/sol	Logement Cave n°14	27	27	
14	A		5ème S/sol	Appartement Cave n°3	52	52	
15	A		5ème S/sol	Appartement Cave n°17	52	52	
16	A		5ème	Logement	27	27	
17	A		6ème S/sol	Logement Cave n°5	12	12	
18	A		6ème	Logement	18	18	
19	A		6ème S/sol	Logement Cave n°12	12	12	
20	A		6ème	Appartement	12	12	
21	A		6ème	Appartement	18	18	
22	B		1er S/sol	Logement Cave n°18	59	59	
23	B		RC	Logement Cave n°19	60	60	
24	B		s/sol	Local	100	100	
25	B		6ème	Cave n°20	1	1	
26	B		6ème	Entrée	1	1	
27	B		S/sol RC 1er Cibles	Local à usage d'habitation	106	106	
28	A		RC	Local		12	Issu des parties communes
TOTAUX					1107	1119	




SC SH

Sont annexés aux présentes après mention le dossier géomètre comprenant :

- Tableau de concordance entre les états anciens et nouveau,
- Tableau de superficie du lot créé,
- Etat descriptif de division,
- Tableau récapitulatif (état ancien),
- Tableau récapitulatif (état final),
- Répartition des charges communes aux copropriétaires du bâtiment A.

III VENTE D'UN LOT DE COPROPRIETE

VENDEUR

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS 17EME 11 VILLA COMPOINT, dont le siège est à PARIS 17EME ARRONDISSEMENT (75017), 11 villa Compoint, non identifié au SIREN et non immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

Ci-après dénommé le VENDEUR

ACQUEREUR

Monsieur Piotr SMYRSKI, chef de chantier, et Madame Marta Agnieszka KACZOR, femme de ménage, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 17EME ARRONDISSEMENT (75017), 47 rue Nollet,

Nés savoir :

Monsieur SMYRSKI à RZESZOW (POLOGNE) le 25 mars 1976,

Madame KACZOR à KOLBUSZOWA (POLOGNE) le 14 avril 1973,

Mariés à l'ambassade de Pologne en France, le 13 mars 1998 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Monsieur est de nationalité polonaise.

Madame est de nationalité polonaise.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé l'ACQUEREUR


QUOTITES ACQUISES

Monsieur et Madame Piotr SMYRSKI acquièrent la pleine propriété des BIENS objets de la vente pour le compte de leur communauté.

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 :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- 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 n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.




SH

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES - CORRESPONDANCE - RENVOI DES PIECES".

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS 17EME 11 VILLA COMPOINT est représentée à l'acte par Monsieur GARCIA, ainsi qu'il est plus amplement indiqué ci-dessus.

- Monsieur et Madame Piotr SMYRSKI sont présents à l'acte.

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.
- 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 "mobiliers", 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.

VENTE

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, les BIENS dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT 75017
11 Villa Compoint :

Cadastré :

Section	N°	Lieu dit	Surface

[Signature] *[Signature]* 16 577

DM	183	11 Villa Compoint	00 ha 03 a 66 ca
----	-----	-------------------	------------------

Désignation des BIENS :**Lot numéro vingt-huit (28) :**

Bâtiment A, au rez-de-chaussée, porte droite, ce lot comprend un local,
Droit d'usage du water-closet commun situé au rez-de-chaussée de ce bâtiment

Et les douze /mille cent dix-neuvièmes (12 /1119 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

- 11.45 M² pour le lot numéro VINGT-HUIT (28)

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 5 novembre 1951 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 9ème, le 21 décembre 1951 volume 1911 numéro 7.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSEL, notaire à PARIS le 9 février 2001, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 9ème le 6 avril 2006, volume 2005P, numéro 1029.



- aux termes d'un acte reçu par Maître CROIX, notaire à PARIS le 7 février 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 9ème le 13 mars 2008, volume 2008P, numéro 1387.

Ledit acte a été modifié aux termes de la première du présent acte, dont une copie authentique sera publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS concomitamment aux présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des BIENS sus-désignés.

Ces BIENS appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

  16 SA

EFFET RELATIF

Les BIENS appartiennent au VENDEUR par suite de la création desdits BIENS issus des parcelles communes de l'ensemble immobilier, aux termes de la première partie du présent acte, dont une copie authentique sera publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS concomitamment aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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.

Impôts et contributions

L'ACQUEREUR acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours, en ce compris la taxe d'entèvement des ordures ménagères si elle est due, sera réparti entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des BIENS vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les BIENS vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que l'ACQUEREUR a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR).

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé 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**PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de PARIS.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Exonération de plus values immobilières -- Article 150 U I du Code général des Impôts.

SM

Le VENDEUR n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA MUTATION

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des Impôts.

Le VENDEUR déclare en tant que de besoin que l'ensemble immobilier est achevé depuis plus de cinq ans.

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 :

- Le prix de la présente vente soit VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR),

DROITS

				<u>ML à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=		950,00
25.000,00				
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=		300,00
25.000,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=		23,00
950,00				
TOTAL				1.273,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE


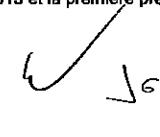
En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	25.000,00	0,10%	25,00 euros

PURGE DU DELAI DE REFLEXION

Les présentes n'ont pas été précédées d'un avant-contrat.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le projet d'acte a été préalablement notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception le 26 février 2013 et la première présentation a eu lieu le 27 février 2013.

  517

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les BIENS et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions et les certificats de radiation dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des impôts locaux relatifs aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'ACQUEREUR s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de moyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.





Soit même de l'état de l'immeuble vendu notamment concernant les termites dans la mesure où les prescriptions légales sont respectées.

Soit même de la surface du terrain d'assiette de l'immeuble, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du VENDEUR relativement au BIEN, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle

de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le VENDEUR, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

- Ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant les BIENS et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'ACQUEREUR devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

Sur l'état :

- Que les BIENS vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits BIENS n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des BIENS en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des BIENS vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction ou assimilées depuis dix ans :

- Qu'à sa simple connaissance aucune construction ou rénovation ni aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relatés le contenu.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et du règlement de copropriété.




SH

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISME**

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

L'ACQUEREUR s'oblige 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 les documents annexés.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au service de la publicité foncière depuis plus de dix ans. En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée par délibération motivée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**DISPENSE DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-18 du Code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

REGLEMENTATION SUR L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

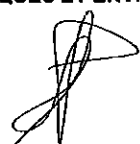

Le syndic, aux termes de la réponse sur la situation de la copropriété, a déclaré :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

Par suite, aucune assurance-dommages ouvrage n'a vocation à s'appliquer audit immeuble.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

  16 84

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - AVERTISSEMENT

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance, pour avoir reçu toutes explications utiles par le notaire soussigné, des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, applicable depuis le 1er novembre 2007, relatif au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Les constats, états et diagnostics constituant le Dossier de Diagnostic Technique, en considération de la nature des Biens Immobiliers, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique en cas d'immeuble à usage d'habitation.
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation.
4. L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation, en cas d'immeuble à usage d'habitation.
5. L'état des risques naturels et technologiques prévu au 2^{ème} alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées au I de l'article.
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation, en cas d'immeuble à usage d'habitation.
8. Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la santé publique.

Conformément aux dispositions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, les diagnostics ci-après doivent être établis par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

A cet effet, chaque diagnostiqueur doit remettre une attestation sur l'honneur prévue par l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SATURNISME

Les BIENS objet des présentes ayant été construits avant le 1^{er} Janvier 1949 et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué sur les parties privatives par Monsieur LACHAUSSEE mandaté par la Société A.L. DIAGNOSTICS à PARIS 1^{er} - 231 rue Saint Honoré le 21 octobre 2014 a révélé la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré. Ce constat est demeuré annexé.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance.

Handwritten signature and initials, including a large stylized 'P' and the initials 'Jc SH'.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un "Dossier Amiante Parties Privatives" a été établi dans les parties privatives le 21 octobre 2014 par Monsieur LACHAUSSEE mandaté par la Société A.L DIAGNOSTICS à PARIS 1er - 231 rue Saint Honoré.

Les parties déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour, l'ACQUEREUR en faisant son affaire personnelle. Ce dernier est averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Un exemplaire de ce dossier est demeuré annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définies à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi le 27 février 2004 par le Cabinet DEP.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : **"Absence d'amiante"**.

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 Mai 2002.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ETAT PARASITAIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

En ce qui concerne les parties privatives :



Un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites a été délivré par Monsieur LACHAUSSEE mandaté par la Société A.L DIAGNOSTICS à PARIS 1er - 231 rue Saint Honoré en date du 21 octobre 2014 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions dont l'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : **"Absence de traces de termites"**.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée

  Jc 504

d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que les locaux affectés à l'habitation ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES – REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 21 octobre 2014 est demeuré annexé.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par Monsieur

LACHAUSSEE mandaté par la Société A.L. DIAGNOSTICS à PARIS 1er - 231 rue Saint Honoré le 23 avril 2013, et est demeuré annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : *"Le logement n'étant pas équipé de dispositif de chauffage, il n'a pu être établi dans ces conditions une estimation des consommations ni les "étiquettes énergie et climat" requis dans l'arrêté de 15 septembre 2006. Le diagnostic de performance énergétique se limite donc à un descriptif sommaire du bien, de son enveloppe, de ses caractéristiques thermiques et ses équipements énergétiques"*.

Il est précisé que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans ce diagnostic.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par Monsieur LACHAUSSEE mandaté par la Société A.L. DIAGNOSTICS à PARIS 1er - 231 rue Saint Honoré répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 23 avril 2013, et qui est demeuré annexé.

Ce diagnostic révèle que *"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)"*.

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

- a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le VENDEUR déclare ignorer la situation actuelle de l'ascenseur desservant son lot par rapport à cette réglementation, l'ACQUEREUR en fait son affaire personnelle, tout en étant informé par le notaire que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

- ASSAINISSEMENT ET EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité qu'à sa connaissance l'immeuble est raccordé au réseau communal d'assainissement mais qu'il ignore si ce raccordement est réalisé en conformité avec les législations et réglementations applicables. En conséquence, le VENDEUR ne garantit pas la conformité du raccordement dont l'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRITE

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

La superficie de la partie privative des BIENS, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 11.45 M² pour le lot numéro VINGT-HUIT (28) ainsi qu'il résulte du mesurage effectué par Monsieur LACHAUSSEE mandaté par la Société A.L. DIAGNOSTICS à PARIS 1er - 231 rue Saint Honoré, en date du 23 avril 2013

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour l'ACQUEREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

STATUT DE LA COPROPRITE - CONVENTIONS

Syndic de la copropriété



Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic de l'immeuble est :
Cabinet PIERRE BERARD, Rue, 14 rue du Printemps, 75017 PARIS 17ÈME
ARRONDISSEMENT

Règlement de copropriété

L'ACQUEREUR devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'elles concernent les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Notification de la mutation au syndic

La notification de transfert sera adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 15 janvier 2015 et ne révèle aucune inscription.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIENS appartiennent au VENDEUR, par suite de leur création sur les parties communes effectuée aux termes de la première partie du présent acte contenant modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

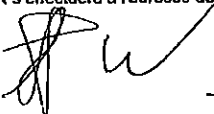
Une copie authentique de la première partie du présent acte sera publiée au 1er bureau des hypothèques de PARIS concomitamment aux présentes.

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 à l'adresse indiquée en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de la loi.

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

 16 SM

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 clerc ou employé de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-rélatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur vingt et un pages

Comprenant

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

Paraphes

6 SH

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 soussigné.

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

Maître Jean LIOUSSOU, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « MICHELEZ et Associés, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS 17^{ème} arrondissement, 128 boulevard de Courcelles,

CERTIFIE ET ATTESTE

- Que la présente copie établie sur vingt-deux pages, est conforme à la Minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication ; et approuve aucun renvoi, aucun blanc bâtonné, aucune ligne entière rayée nulle, aucun chiffre nul et aucun mot nul.

- 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 et dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

A PARIS, le 5 février 2015

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a dot.