

ERALE
S

BUREAU DES HYPOTHEQUES

DEPOT

DATE

4932

05 AVR. 1990

N° 3265

Vol. 1990P N° 861

ation
ment
opres
actes
aires

PUBLICATION
(1)

0925	420
4115	10
0935	120
0910	125

TAXE

675

SALAIRES

50
50

10.000

00001

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX

~~LE VINGT ET UN FÉVRIER~~ et vingt deux Février.

Maitre Alain KUBISA, Notaire Associé, Membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "JACQUES DAUCHEZ, ALAIN KUBISA, ROBERT PANHARD et GERARD BAFFOY, Notaires Associés" titulaire de l'Office Notarial sis à PARIS (5ème) 37 Quai de la Tournelle, soussigné,

A reçu en la forme authentique, le présente acte :

1°)

Monsieur Michel PATRIARCHE, Syndic de Copropriété, demeurant à PARIS (3ème) 35 Rue de Turbigo,

Agissant en qualité de syndic de l'immeuble sis à PARIS (7ème) 19 Rue Vaneau, nommé à cette fonction par Assemblée des Copropriétaires du 20 NOVEMBRE 1965 et renouvelé dans ses fonctions aux termes d'une Assemblée Générale des Copropriétaires en date du 14 AVRIL 1987

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de ladite Assemblée, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

2°) Et Madame Christine Marie Paule PANVEL, Chef de Publicité demeurant à PARIS (7ème) 19 Rue Vaneau, épouse en premières noces de Monsieur Alain Pierre MAJANI, Née à MARSEILLES (Bouches du Rhône) le 2 OCTOBRE 1954 de nationalité française et résidant en France Mariée avec Monsieur MAJANI sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par M^e CEYRAC Notaire à PARIS, le 15 NOVEMBRE 1982, préalable à leur union célébrée à la Mairie du 7ème Arrondissement de PARIS, le 1er DÉCEMBRE 1982, sans modification depuis lors.

LESQUELS, préalablement au modificatif, faisant l'objet des présentes, et portant sur un immeuble sis à PARIS 7ème arrondissement 19 Rue Vaneau, cadastré section 0701 AK n° 12 pour une superficie de 859 mètres carrés.

Ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître PRUD'HOMME Notaire à PARIS, les 11, 12 et 15 JUIN 1964, dont une expédition a été transcrite au 1er bureau des hypothèques de la SEINE, le 19 JUILLET 1964, volume 5387 n° 15.

Il a été établi LE REGLEMENT DE COPROPRIETE, de l'immeuble sis à PARIS 7ème arrondissement 19 Rue Vaneau, déterminant les droits et obligations des futurs copropriétaires et L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION dudit immeuble comportant six bâtiments désignés par les lettres A, B, C, D, E, F, répertoriés par les lots numéros 1 à 84 inclus,

CP

00002

Soit pour le bâtiment A, les lots 1 à 34 inclus,
 Soit pour le bâtiment B, le lot 35,
 Soit pour le bâtiment C, les lots 36 à 75 inclus,
 Soit pour le bâtiment D, les lots 76 à 82 inclus,
 Soit pour le bâtiment E, le lot 83,
 Soit pour le bâtiment F, le lot 84.

Auxquels lots ont été affectés 10.000/10.000èmes des parties communes.

II - Suivant acte reçu par Me PRUD'HOMME Notaire associé à PARIS, le 25 OCTOBRE 1984, publié au 2ème bureau des hypothèques de PARIS, le 17 DECEMBRE 1984 volume 5936 n° 12, l'état descriptif de division sus-visé a été modifié par création d'un lot supplémentaire portant le n° 85 désigné dans le bâtiment C :

Au rez-de-chaussée, une pièce et les 7/10.007èmes des parties communes de l'immeuble et les 27/10.027èmes des parties communes du bâtiment C sur cour.

En conséquence les parties communes générales de l'ensemble immobilier ont été fixées à 10.007/10.007èmes, et celles du bâtiment C, ont été fixées à 10.027/10.027èmes.

III- Aux termes d'une Assemblée Générale des Copropriétaires dudit immeuble en date du 14 AVRIL 1987, les copropriétaires présents réunissant les 9.261/10.007èmes des parties communes de l'ensemble immobilier,

Il a été décidé de vendre la partie de palier et le water-closets commun du 3ème étage porte droite du bâtiment C sur cour, soit 3 m2 environ, à Madame MAJANI, moyennant un prix de DIX MILLE FRANCS (10.000 frs).

Pour parvenir à cette vente, il va être créé un nouveau lot qui portera le LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86).

En conséquence de la création de ce lot, les tantièmes généraux de l'immeuble seront modifiés par l'adjonction de 4 tantièmes dans les parties communes portant ainsi ces dernières à 10.011/10.011èmes.

Il sera affecté à ce palier et ce water-closets, une quote-part de 4/10.011èmes dans les tantièmes généraux de l'immeuble, et de 15/10.042èmes dans les tantièmes du bâtiment C.

CECI EXPOSE, il est passé au modificatif du règlement de copropriété faisant l'objet des présentes, qui comprendra :

- 1°) La création du LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86).
- 2°) Le changement des tantièmes de la copropriété pour l'ensemble des lots
- 3°) La nouvelle répartition des charges du bâtiment C,
- 4°) La vente du LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86).

MODIFICATIF

Monsieur PATRIARCHE ès-qualités, convient de créer un LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86) qui comportera la propriété dans le bâtiment C sur cour, au 3ème étage, porte droite, une partie de palier et un water-closets.

CP

00003

1°) CREATION DU LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86) :

La partie de palier et le water-closets (actuellement parties communes) situés au 3ème étage, deviennent partie privative.

Il y a donc lieu de créer le lot n° 86 dont la désignation est la suivante :

LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86) FE

Dans le bâtiment C sur cour, au 3ème étage, porte droite, une partie de palier et un water-closets, d'environ 3 m²,

Les 4 / 10.011èmes des parties communes générales.

Et les 15 / 10.042èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

2°) MODIFICATIONS DES TANTIEMES :

Par suite de cette création, la quote-part de copropriété afférente à chaque lot sera exprimée non plus en 10.007/10.007èmes mais en 10.011/10.011èmes relativement aux tantièmes généraux.

Et sera exprimée non plus en 10.027/10.027èmes mais en 10.042/10.042èmes relativement aux tantièmes du bâtiment C.

Aucune autre modification n'est apportée au règlement de copropriété.

Conformément aux dispositions de la publicité foncière, la modification qui précède est résumée dans le tableau ci-après :

LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	ANCIENNE	NOUVELLE
					Q.P 10.007è	Q.P 10.011è
NEANT	C	UNIQUE	3ème	PARTIE DE PALIER ET W.C COMMUNS	0 0	0 0
86	C	UNIQUE	3ème	PARTIE DE PALIER ET W.C COMMUNS	0	4

En outre, et pour plus de clarté, le tableau récapitulatif de l'immeuble est le suivant :

(Handwritten signatures and marks)

00004

TABLEAU RECAPITULATIF

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESIGNATION	ANCIENNE Q.P 10.007è	NOUVELLE Q.P 10.011è
1	A		2èS.S	CAVE	2	2
2	"		"	"	2	2
3	"		"	"	1	1
4	"		"	"	1	1
5	"		"	"	1	1
6	"		"	"	2	2
7	"		"	"	1	1
8	"		1erS.S	"	2	2
9	"		"	"	2	2
10	"		"	"	2	2
11	"		"	"	3	3
12	"		"	"	2	2
13	"		"	"	3	3
14	"		"	"	3	3
15	"		"	"	1	1
16	"		"	"	3	3
17	"		R.D.C	APPARTEMENT	336	336
18	"		"	PASSAGE	81	81
19	"		1er	APPARTEMENT	446	446
20	"		"	"	365	365
21	"		2è	"	486	486
22	"		"	"	384	384
23	"		3è	"	536	536
24	"		"	"	404	404
25	"		4è	"	486	486
26	"		"	"	384	384
27	"		5è	"	446	446
28	"		"	"	365	365
29	"		6è	PIECE	20	20
30	"		"	LOGEMENT	80	80
31	"		"	PIECE	10	10
32	"		"	LOGEMENT	150	150
33	"		"	PIECE	20	20
34	"		"	"	39	39
35	B		R.D.C	"	23	23
36	C		S.SOL	CAVE	3	3
37	"		"	"	3	3
38	"		"	"	1	1
39	"		"	"	1	1
40	"		"	"	1	1
41	"		"	"	2	2
42	"		"	"	2	2
43	"		"	"	3	3
44	"		"	"	3	3
45	"		"	"	1	1
46	"		"	"	2	2
47	"		"	"	2	2
48	"		"	"	1	1
49	"		R.D.C	ATELIER	73	73

00005

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESIGNATION	ANCIENNE Q.P 10.007e	NOUVELLE Q.P 10.011e
50	C		R.D.C	PASSAGE	81	81
51	"		"	PIECE	9	9
52	"		"	"	8	8
53	"		1er	APPARTEMENT	137	137
54	"		1er	"	174	174
55	"		2em	"	105	105
56	"		"	PIECE	39	39
57	"		"	APPARTEMENT	214	214
58	"		3em	LOGEMENT	120	120
59	"		"	"	41	41
60	"		"	APPARTEMENT	254	254
61	"		4em	"	164	164
62	"		"	PIECE	43	43
63	"		"	LOGEMENT	120	120
64	"		"	"	86	86
65	"		5em	"	160	160
66	"		"	"	39	39
67	"		"	"	110	110
68	"		"	"	88	88
69	"		6em	PIECE	10	10
70	"		"	"	26	26
71	"		"	"	26	26
72	"		"	"	40	40
73	"		"	LOGEMENT	60	60
74	"		"	PIECE	26	26
75	"		"	"	26	26
85	"		R.D.C	"	0	7
86	"		3em	PALIER.W-C	0	4
76	D		R.D.C	LOCAL	270	270
77	"		1er	APPARTEMENT	397	397
78	"		2em	"	176	176
79	"		"	"	120	120
80	"		3em	"	203	203
81	"		"	"	38	38
82	"		"	"	85	85
83	E		R.D.C	GARAGE	1255	1255
84	F		"	PASSAGE	60	60
					10.007	10.011

AP

00006

3°) NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES PARTICULIERES AU BATIMENT

C :

LOT	NOUVELLE Q.P 10.027èmes	ANCIENNE Q.P 10.042èmes
36	13	13
37	13	13
38	4	4
39	4	4
40	4	4
41	8	8
42	8	8
43	13	13
44	13	13
45	4	4
46	8	8
47	8	8
48	4	4
49	314	314
50	352	352
51)	38	38
52	34	34
53	595	595
54	757	757
55	457	457
56	169	169
57	931	931
58	521	521
59	177	177
60	1.104	1.104
61	715	715
62	185	185
63	521	521
64	374	374
65	696	696
66	169	169
67	478	478
68	383	383
69	42	42
70	112	112
71	112	112
72	173	173
73	263	263
74	112	112
75	112	112
85	27	27
86	0	15
	10.027èmes	10.042èmes

CP

4°) VENTE DU LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86) :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES représenté par Monsieur PATRIARCHE, sus-nommé,

VEND, sous les conditions ordinaires et de droits les plus étendues en pareille matière,

Dans l'immeuble sis à PARIS (7ème) 19 Rue Vaneau cadastré section 0701 AK n° 12 pour une superficie de 859 mètres carrés.

A Madame MAJANI, sus-nommée qui accepte expressément,

Le LOT NUMERO 86, dont la désignation suit :

LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86) :

Dans le bâtiment C, au troisième étage, une partie de palier et un water-closets d'environ 3 m2.

Les 4/10.011èmes des parties communes générales.

Et les 15/10.042èmes des parties communes spéciales au bâtiment C. ~

EFFET RELATIF

LE LOT NUMERO 86 appartient au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS (7ème) 19 Rue Vaneau, en vertu du règlement de copropriété reçu par Me PRUD'HOMME Notaire à PARIS, les 11, 12, et 15 JUIN 1964, transcrit au 1er bureau des hypothèques de la SEINE le 19 JUILLET 1964 volume 5387 n° 15 et par suite du modificatif à l'état descriptif de division qui vient d'être établi aux termes des présentes.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens vendus à compter de ce jour et par le seul fait des présentes.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle, à compter de ce jour, lesdits biens étant libres de toute location, occupation, et n'ayant fait l'objet d'aucune réquisition ou préavis de réquisition, ainsi que le vendeur le déclare.

CHARGES ET CONDITIONS

CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

La vente a lieu sous les charges et conditions du règlement de copropriété.

L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance par la lecture qu'il en a faite sur un exemplaire du règlement de copropriété en sa possession et il dispense le Notaire de les rapporter ici.

CP

00008

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des stipulations du règlement de copropriété qu'il fera valoir, supportera ou exécutera sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur, et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché à ce sujet.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR :

En outre, la vente est faite sous les conditions habituelles en pareille matière et notamment sous celles suivantes :

1°) Prendre les biens et droits immobiliers vendus dans leur état au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans garantie de la part du vendeur, et sans pouvoir exercer contre lui aucun recours ni répétition pour quelque cause que ce soit, et notamment à raison :

- soit de l'état du bâtiment ou des locaux présentement vendus, et des vices de toute nature, apparents ou cachés (dès lors qu'ils étaient inconnus du vendeur), dont ils peuvent être affectés,
- soit des mitoyennetés annoncées ou non déclarées, ou de défaut d'alignement,
- soit enfin d'erreur dans la désignation ou dans la contenance déclarée (quand bien même la différence par rapport à la contenance réelle excéderait 1/20ème).

2°) Souffrir les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent les biens vendus, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives s'il en existe, à ses risques et périls.

3°) Faire son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'il jugera appropriée, auprès d'un assureur de son choix, pour la couverture des risques liés à l'utilisation ou à la possession des biens vendus.

4°) Acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les biens vendus peuvent et pourront être assujettis.

5°) Continuer les traités d'abonnement relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures qui ont été contractées pour l'usage des biens vendus.

Souscrire tous avenants à son nom, et en justifier dans le délai d'un mois de ce jour au vendeur, afin de lui permettre d'obtenir la restitution des dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

OBLIGATION DU VENDEUR :

De son côté, le vendeur s'engage :

- A régler au syndic, au moyen des fonds provenant de la présente vente, la quote-part des charges de copropriété due jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, en ce compris le montant de toutes dépenses engagées mais non réglées lui incombant.

CP / au

00009

- A résilier à ses frais les assurances autres que celles immobilières qu'il a personnellement contractées, pour les biens vendus.

- A faire son affaire personnelle du paiement intégral de la taxe d'habitation de cette année, ainsi que du prorata de la taxe foncière du premier janvier de cette année jusqu'au jour de l'entrée en jouissance.

- A régler, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes qui pourraient être dues à des créanciers inscrits, à rapporter, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions grevant les biens vendus, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, et à indemniser l'acquéreur de tous frais extraordinaires de purge.

De manière que les biens vendus soient libres de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme délivrée par la Mairie de PARIS demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Le VENDEUR n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation de l'immeuble.

L'ACQUEPEUR, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite le Notaire associé soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées, depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le VENDEUR.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus, est inclus dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain.

Les biens et droits immobiliers étant considérés comme des accessoires de l'habitation, ils ne sont pas soumis audit droit de préemption.

PRIX

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de DIX MILLE FRANCS (10.000 frs) payé comptant ce jour, par la comptabilité de l'Office Notarial ainsi que le VENDEUR le reconnaît et en délivre à l'ACQUEREUR bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE

Le VENDEUR déclare se désister de tous droits de privilège et action résolutoire et dispenser le Notaire de prendre inscription pour sûreté des charges de la vente.

CP [Signature]

00010

DISPOSITIONS DIVERSES
PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au DEUXIEME bureau des hypothèques de PARIS.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent pouvoirs à tous clerks assermentés de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, demeurant à PARIS (5ème) 37 Quai de la Tournelle,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs concernant l'identité des parties, la désignation et l'origine de propriété des biens vendus, pour mettre les présentes en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux ou ceux d'état civil.

MENTION

Mention des présentes est consentie pour être faite partout où besoin sera.

TITRES DE PROPRIETE

L'ACQUEREUR est subrogé dans tous les droits du VENDEUR pour se faire délivrer si bon lui semble et à ses frais, tous extraits et expéditions d'actes concernant les biens vendus.

REGIME FISCAL
DROITS DE MUTATION

Les biens et droits immobiliers vendus ayant été édifiés et achevés depuis plus de cinq ans, la mutation est soumise à la taxe de publicité foncière.

En vue de bénéficier des allègements fiscaux prévus par l'article 710 du Code Général des Impôts :

- les parties déclarent que les biens vendus sont affectés à l'habitation,

- l'ACQUEREUR prend l'engagement de conserver cette affectation pendant une durée minimale de trois ans à compter de ce jour, sous les peines édictées par l'article 1840 G du Code Général des Impôts.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par l'ACQUEREUR.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu par les parties :

- en leur demeure ou siège respectif, pour l'exécution des présentes.

CP | 

00011

- à PARIS (5ème) 37 Quai de la Tournelle, au siège de l'Office Notarial, pour la correspondance et le renvoi des pièces.

DROIT DE PREEMPTION DE L'ETAT

Il a été donné connaissance aux parties, qui le reconnaissent, de l'article L.18 du Livre des Procédures Fiscales, instituant au profit de l'ETAT un droit de préemption sur les immeubles dont le prix est estimé insuffisant, et il leur a expliqué les conséquences pouvant résulter à l'encontre tant du VENDEUR que de l'ACQUEREUR, de l'application éventuelle de ces dispositions fiscales.

Il est donc fait élection de domicile à PARIS (5ème) 37 Quai de la Tournelle, en l'Office dont est titulaire la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes pour la notification de l'exercice éventuel du droit de préemption prévu à l'article 668 du Code Général des Impôts.

AFFIRMATIONS DE SINCERITE

Chacune des parties affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que l'acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Enfin, le Notaire associé soussigné affirme qu'à sa connaissance, l'acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE

Etabli sur ONZE pages.

La lecture de l'acte a été donnée aux parties, et les signatures de celles-ci ont été recueillies par ~~Monsieur [nom]~~ ~~Notaire, Vice de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, assermenté et habilité à cet effet, qui a également signé.~~

Remise
3 mots de
3 lignes
reçu
CP [signature]

le notaire associé soussigné.

Aux lieu et date sus-indiqué.

Et le Notaire a signé le même jour.

Renvoi page 1 DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

C. Parnuel

[Signature]

[Signature]

00012

Le soussigné Me Jacques DAUCHEZ associé de la Société Civile Professionnaire, Titulaire d'un Office Notarial à PARIS, 37 quai de la Tournelle, dénommée " Jacques DAUCHEZ Alain KUBISA Robert PANHARD et Gérard BAFFOY Notaires associés" certifie la présente copie contenue sur douze pages, obtenue par Copieur I.B.M. 3 agréé par arrêté du treize aout mil neuf cent soixante dix sept, exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de Publication et approuvée un renvoi, trois lignes entières et trois mots rayés nuls.

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document à la comparution lui a été régulièrement justifiée et notamment en ce qui concerne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (7^{ème}) 19 rue Vanneau, au vu de ses statuts.

13