

100234401

ACE/CMA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE QUINZE DÉCEMBRE**

**A PARIS (75011), 52 Avenue de la République, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Charles MASSABIE, Notaire au sein de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée « CELLARD NOTAIRES ASSOCIES » titulaire de
deux offices dont l'office objet des présentes à PARIS (75011), 52, Avenue de la
République,**

A REÇU LE PRESENT ACTE CONTENANT :

**Partie I – Modificatif de l'état descriptif de division – Règlement de
copropriété de l'immeuble : création d'un lot numéro 37 issu des parties
communes**

Et

**Partie II – Vente du lot de copropriété numéro 37 nouvellement créé par
prélèvement sur les parties communes de l'immeuble :**

<p>Partie I – Modificatif de l'état descriptif de division – Règlement de copropriété de l'immeuble : création d'un lot numéro 37 issu des parties communes</p>
--

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

À LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires dénommé **5 RUE DE LA MAIN D'OR**, Syndicat de copropriété, dont le siège est à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011), 5 rue de la Main d'Or, non immatriculée au SIREN.

Ci-après dénommé le REQUERANT.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le Syndicat des Copropriétaires dénommée 5 RUE DE LA MAIN D'OR est représentée à l'acte par :

Madame Adèle DO, collaborateur, domicilié professionnellement à PARIS 11EME ARRONDISSEMENT (75011), 52 avenue de la République.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes par Monsieur Bernard VEYRIERES, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à PARIS, du 20 novembre 2020 demeurée annexée aux présentes après mention.

Annexe n°1 : Délégation de pouvoirs

Monsieur Bernard VEYRIERES, agissant lui-même en qualité de président de la société dénommée QUENOT, administrateur de biens, société par action simplifiée, au capital de 120.240,00 euros, ayant son siège à PARIS (75012), 74 boulevard de Reuilly, identifiée sous le numéro SIREN 652 006 818, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, dont l'enseigne est « Groupe EXCOGIM »,

Nommé à cette fonction et qu'il a acceptée aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 31 décembre 2004 dont une copie du procès-verbal certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Annexe n°2 : PV 31 12 2004

Ladite société dénommée « QUENOT » agissant en qualité de syndic de la copropriété ci-après désignée, représentant légal doté de la personnalité civile de la collectivité des COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75011) 5 rue de la Main d'Or, renouvelée dans ses fonctions aux termes de la résolution numéro 6 de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 17 novembre 2020, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

Annexe n°3 : PV AG 2020

Le représentant du syndic déclare que cette assemblée, signifiée dans les formes légales, n'a fait à ce jour l'objet d'aucun recours dans les délais légaux, ainsi qu'il résulte d'un courriel en date du 10 décembre 2020, dont copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Annexe n°4 : Courriel 10 12 2020

Les Parties sont informées qu'il résulte du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis que :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

Par conséquent, le délai de recours contre ladite assemblée n'est pas encore terminée.

Les Parties sont informées que si un recours était formulé, il pourrait aboutir à l'annulation pure et simple des décisions prises lors de cette assemblée générale.

Précision étant ici faite que lors de l'assemblée générale du 15 novembre 2019, le cabinet QUENOT – Groupe EXCOGIM a été désigné aux fonctions de syndic de l'immeuble jusqu'au 14 février 2021.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT, 5 Rue de la Main d'Or.

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 15 novembre 2019 dont une copie délivrée par le cabinet QUENOT Groupe EXCOGIM, syndic dudit immeuble est demeurée annexée aux présentes après mention, ainsi que le certificat de non recours.

Annexe n°5 : PV AG 2019
Annexe n°6 : CNR AG 2019

Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
 - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
 - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
 - toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des **prescriptions qui n'ont pas été exécutées** ;

EXPOSE

PREAMBULE

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

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

- toute division d'immeubles en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
- toute division par appartements d'immeubles de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Il est procédé préalablement à la vente au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**, concernant l'immeuble ci-après désigné, établi par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS le 1er février 1957 et publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 28 mars 1957 volume 2460, numéro 14. Ledit acte ayant fait l'objet de divers modificatifs à l'état descriptif de division – règlement de copropriété, relaté au paragraphe « **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE** » ci-après.

Préalablement aux conventions qui vont suivre, les parties ont exposé ce qui suit :

1°) Désignation générale de l'immeuble

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à **PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT, 5 Rue de la Main d'Or**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CE	92	5 RUE DE LA MAIN D'OR	00 ha 01 a 36 ca

Division de l'ensemble immobilier – Etat descriptif de division originaire

1°) 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 MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, le 1er février 1957 publié au service de la publicité foncière de PARIS 4, le 28 mars 1957 volume 2460 numéro 14.

Aux termes de cet acte, ledit immeuble a été divisé en TRENTE ET UN LOTS (31) lots numérotés de 1 à 31.

2°) L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié suivant un acte reçu par Maître PARGADE, notaire à PARIS le 12 juin 1995, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 7 août 1995, volume 1995P, numéro 6334 (*création du lot numéro 32 par prélèvement sur les parties communes et modification des tantièmes exprimées en 1.003èmes*)

3°) Un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division ci-dessus a été établi par Maître PARGADE, notaire sus-nommé le 10 décembre 2001 et publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 6 février 2002, volume 2002P, numéro 1010 (*création du lot numéro 33 par prélèvement sur les parties communes et modification des tantièmes exprimées en 1.006èmes*)

4°) Un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division a été établi par Maître Gilbert ETASSE, notaire à PARIS le 31 juillet 2002 et publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 27 septembre 2002, volume 2002P, numéro 8613 (*création du lot numéro 34 par prélèvement sur les parties communes, annulation des lots numéros 18, 20 et 34 pour former le lot créé numéro 35 et modification des tantièmes exprimées en 1.009èmes*)

5°) Un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division a été établi par Maître Emilie CHARPENTIER, notaire à PARIS le 14 décembre 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 4 (*création du lot numéro 36 par prélèvement sur les parties communes et modification des tantièmes exprimées en 1.010èmes*)

L'immeuble est divisé à ce jour en **TRENTE-TROIS (33)** lots numérotés de **1 à 17, 19, 21 à 33, 35 et 36**.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ORIGINAIRES

L'état descriptif originaires est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part des parties communes générale en 1.009èmes
1	Rue	Rez-de-chaussée	Boutique	90
2	Rue	1er étage	Appartement	84
3	Rue	1er étage	Appartement	65
4	Rue	2ème étage	Appartement	84
5	Rue	2ème étage	Appartement	65
6	Rue	3ème étage	Appartement	84
7	Rue	3ème étage	Appartement	65
8	Rue	4ème étage	Logement	39
9	Rue	4ème étage	Logement	52
10	Rue	4ème étage	Appartement	62
11	Rue	5ème étage	Logement	24
12	Rue	5ème étage	Logement	39
13	Rue	5ème étage	Logement	52
14	Rue	5ème étage	Logement	37
15	Rue	6ème étage	Logement	24
16	Rue	6ème étage	Logement	26
17	Rue	6ème étage	Pièce	24
19	Rue	6ème étage	Pièce	13
21	Rue	Sous-sol	Cave n° 1	2
22	Rue	Sous-sol	Cave n° 2	4
23	Rue	Sous-sol	Cave n° 3	6
24	Rue	Sous-sol	Cave n° 4	2
25	Rue	Sous-sol	Cave n° 6	4
26	Rue	Sous-sol	Cave n° 7	2
27	Rue	Sous-sol	Cave n° 8	2
28	Rue	Sous-sol	Cave n° 9	2
29	Rue	Sous-sol	Cave n° 10	2
30	Rue	Sous-sol	Cave n° 11	2
31	Rue	Sous-sol	Cave n° 12	2
32	Rue	4ème étage	WC	3
33	Rue	5ème étage	WC / Palier	3

35	Rue	6ème étage	Appartement	44
36	Rue	Combles	Volume de combles	1
TOTAL				1010/1010

2°) Assemblée générale des copropriétaires du 15 novembre 2019

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble a décidé, aux termes d'une assemblée générale tenue le 15 novembre 2019 ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« 22°) Mise en vente de l'ancienne loge d'une surface de 14,80 M2 Art.26)

L'assemblée générale :

- Décide de céder la partie commune suivante (selon le plan annexé à la convocation à la présente assemblée générale) : **l'ancienne loge** à un prix qui ne saurait être inférieur à **160 000,00 euros**.

- L'assemblée décide de mandater l'agence **LAFORET (7 RUE TROUSSEAU 75011 PARIS)** pour commercialiser le bien.

- Approuve l'état de répartition modificatif annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

- Le Lot créé ne pourra être affecté à une activité commerciale.

- Donne mandat au syndic pour :

- signer tous compromis,

- faire réaliser par l'étude de **Maître CELLARD ou tout autre notaire** le projet d'acte modificatif nécessaire,

- représenter le syndicat des copropriétaires à la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tous actes, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

- Le montant des honoraires du syndic sera établie conformément au contrat de syndic (500 euros).

- Décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété et aux diagnostics préalables sont à la charge du syndicat des copropriétaires.

- Décide que les honoraires de négociation pour recherche d'acquéreur seront à la charge de ce dernier en ce compris les frais liés à la création d'alimentation électrique.

- Prend acte que le produit de la vente sera porté au crédit du syndicat et reversé directement aux copropriétaires proportionnellement aux tantièmes généraux ;

L'assemblée générale reconnaît que cette vente ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 689 / 1 009 tantièmes

- Se sont abstenus : néant

- Ont voté contre : néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 26. »

A ladite assemblée les copropriétaires présents et représentés totalisaient 689/1009èmes.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette assemblée est demeurée ci-annexée après mention.

3°) Attestation de non recours.

Le syndic déclare que cette assemblée, signifiée dans les formes légales, n'a pas fait l'objet d'aucun recours dans les délais légaux, ainsi qu'il résulte de l'attestation ci-annexée.

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division et au règlement de copropriété, objet des présentes.

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le représentant du syndic ès-qualité, déclare :

- Que l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus désigné du 15 novembre 2019, a valablement délibéré, tant en son quorum qu'en sa majorité,
- Que le lot créé, bien que « PARTIES COMMUNES » n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble,
- Qu'aucune contestation prévue à l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965 n'a été émise faisant suite à l'assemblée des copropriétaires du 15 novembre 2019, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le Cabinet QUENOT, en date du 16 novembre 2020 demeurée annexée aux présentes après mention.

En conséquence de ce qui précède, est créé le lot suivant, à savoir :

CREATION DU LOT NUMERO 37

L'immeuble est édifié sur un terrain situé à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT, 5 rue de la Main d'Or, et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CE	92	5 RUE DE LA MAIN D'OR	00 ha 01 a 36 ca

L'immeuble est divisé en TRENTE-TROIS (33) lots numérotés de 1 à 17, 19, 21 à 33 et 35 à 36.

L'ex loge du gardien, constituant jusqu'à ce jour une partie commune, est transformée en lot privatif.

Il est donc créé par prélèvement sur les parties communes de l'immeuble un nouveau lot : **le lot numéro TRENTE-SEPT (37).**

Etant précisé que le lot ainsi créé se trouve appartenir au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble, représentant la collectivité des copropriétaires et dont la mission est définie dans le règlement de copropriété de l'immeuble ci-dessus rappelé.

FRACTION DES TANTIEMES DE COPROPRIETE

Il est précisé que la création du nouveau lot entraîne une majoration d'autant des tantièmes à lui affectés, du dénominateur des tantièmes généraux de copropriété.

Le numérateur des tantièmes généraux attribués est de **25** et les tantièmes généraux actuellement exprimés en 1.010èmes seront donc désormais exprimés en **1035èmes**.

SITUATION ACTUELLE	SITUATION NOUVELLE		
	LOT	DESIGNATION	TANTIEMES
Ex-loge parties communes	37	Logement à aménager	25

Les nouveaux tantièmes de copropriété sont repris dans un tableau ci-après.

IDENTIFICATION DU LOT CREE

Il est créé un lot désigné comme suit, pris sur les parties communes générales :

Lot numéro trente-sept (37)

Ce lot situé au rez-de-chaussée, porte à droite dans le hall, comprend :
Un LOGEMENT A AMENAGER, composé de :
une pièce avec coin cuisine,
tel qu'il figure sous la teinte rose au plan annexé

Et les vingt-cinq /mille trente-cinquièmes (25 /1035 èmes) des parties communes générales.

Le plan figurant l'implantation de ce nouveau lot demeurera ci-annexé après avoir été visé par les parties.

Le syndic a déclaré que ces plans ont été approuvés par l'assemblée générale du 15 novembre 2019.

Nouvel état descriptif de division

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

Tableau récapitulatif

N° de lot	Etage	Descriptions	Ancienne Quote-part des parties communes générales en 1.010èmes	Nouvelle Quote-part des parties communes générales en 1.035èmes	Observations
1	RDC	Boutique	90	90	Lot inchangé
2	1er étage	Appartement	84	84	Lot inchangé
3	1er étage	Appartement	65	65	Lot inchangé
4	2ème étage	Appartement	84	84	Lot inchangé
5	2ème étage	Appartement	65	65	Lot inchangé
6	3ème étage	Appartement	84	84	Lot inchangé
7	3ème étage	Appartement	65	65	Lot inchangé
8	4ème étage	Logement	39	39	Lot inchangé

9	4ème étage	Logement	52	52	Lot inchangé
10	4ème étage	Appartement	62	62	Lot inchangé
11	5ème étage	Logement	24	24	Lot inchangé
12	5ème étage	Logement	39	39	Lot inchangé
13	5ème étage	Logement	52	52	Lot inchangé
14	5ème étage	Logement	37	37	Lot inchangé
15	6ème étage	Logement	24	24	Lot inchangé
16	6ème étage	Logement	26	26	Lot inchangé
17	6ème étage	Pièce	24	24	Lot inchangé
19	6ème étage	Pièce	13	13	Lot inchangé
21	Sous-sol	Cave n°1	2	2	Lot inchangé
22	Sous-sol	Cave n°2	4	4	Lot inchangé
23	Sous-sol	Cave n°3	6	6	Lot inchangé
24	Sous-sol	Cave n°4	2	2	Lot inchangé
25	Sous-sol	Cave n°5	4	4	Lot inchangé
26	Sous-sol	Cave n°6	2	2	Lot inchangé
27	Sous-sol	Cave n°7	2	2	Lot inchangé
28	Sous-sol	Cave n°8	2	2	Lot inchangé
29	Sous-sol	Cave n°9	2	2	Lot inchangé
30	Sous-sol	Cave n°10	2	2	Lot inchangé
31	Sous-sol	Cave n°11	2	2	Lot inchangé
32	4ème étage	WC	3	3	Lot inchangé
33	5ème étage	WC/Palier	3	3	Lot inchangé
35	6ème étage	Appartement	44	44	Lot inchangé
36	Combles	Volume de combles	1	1	Lot inchangé
37	RDC	Logement à aménager	-	25	Lot nouvellement créé. Issu de la privatisation de parties communes
TOTAL			1010	1035	

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré 12 novembre 2020 et certifié à la date du 9 novembre 2020 ne révèle aucune inscription hypothécaire en cours de validité.

Le **REQUERANT** 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

EFFET RELATIF

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE
 suivant acte reçu par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, le 1er février 1957 et transcrit au 4^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 28 mars 1957, volume 2460, numéro 14.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet du présent modificatif appartiennent au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS 11EME, 5 RUE DE LA MAIN D'OR, dénommé en tête des présentes,

Aux termes d'un règlement de copropriété établi par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, le 1er février 1957.

Une expédition dudit acte a été transcrite au 4^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 28 mars 1957, volume 2460, numéro 14.

Lequel a été modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître PARGADE, notaire à PARIS, le 12 juin 1995, dont une copie authentique a été oubliée audit bureau le 7 août 1995, volume 1995P, numéro 6334 (*création du lot 32 issu des parties communes et modification des tantièmes exprimés en 1.006èmes*).
- aux termes d'un acte reçu par ledit Maître PARGADE, notaire sus-nommé le 10 décembre 2001, dont une copie authentique a été publiée audit bureau le 6 février 2002, volume 2002P numéro 1010 (*création du lot numéro 33 issu des parties communes et modification des tantièmes exprimés en 1.006èmes*).
- aux termes d'un acte reçu par ledit Maître Gilbert ETASSE, notaire à PARIS le 31 juillet 2002, dont une copie authentique a été publiée audit bureau le 27 septembre 2002, volume 2002P numéro 8613 (*création du lot numéro 34 par prélèvement sur les parties communes, annulation des lots numéros 18, 20 et 34 pour former le lot créé numéro 35 et modification des tantièmes exprimées en 1.009èmes*).
- aux termes d'un acte reçu par Maître Emilie CHARPENTIER, notaire à PARIS le 14 décembre 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 4 (*création du lot numéro 36 par prélèvement sur les parties communes et modification des tantièmes exprimées en 1.010èmes*).

PLANS

Les copies du projet du géomètre ainsi que du plan du lot numéro 37 créé établi par le Cabinet TARTACEDE-BOLLAERT, géomètres-Experts D.P.L.G associé 29 rue de la Fontaine au Roi 75011 PARIS sont annexées aux présentes après mention.

Annexe n°7 : Projet géomètre + Plan

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

ETAT FINAL **TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS EXISTANTS**

L'immeuble ou ensemble immobilier est ainsi divisé en **TRENTE-TROIS LOTS** numérotés de **1 à 17, 19, 21 à 33 et 35 à 37**.

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature des lots	Quote-part des parties communes en 1010èmes
1	Rue	Rez-de-chaussée	Boutique	90
2	Rue	1er étage	Appartement	84
3	Rue	1er étage	Appartement	65
4	Rue	2ème étage	Appartement	84
5	Rue	2ème étage	Appartement	65
6	Rue	3ème étage	Appartement	84
7	Rue	3ème étage	Appartement	65
8	Rue	4ème étage	Logement	39
9	Rue	4ème étage	Logement	52
10	Rue	4ème étage	Appartement	62
11	Rue	5ème étage	Logement	24
12	Rue	5ème étage	Logement	39
13	Rue	5ème étage	Logement	52
14	Rue	5ème étage	Logement	37
15	Rue	6ème étage	Logement	24
16	Rue	6ème étage	Logement	26
17	Rue	6ème étage	Pièce	24
19	Rue	6ème étage	Pièce	13
21	Rue	Sous-sol	Cave n° 1	2
22	Rue	Sous-sol	Cave n° 2	4
23	Rue	Sous-sol	Cave n° 3	6
24	Rue	Sous-sol	Cave n° 4	2
25	Rue	Sous-sol	Cave n° 6	4
26	Rue	Sous-sol	Cave n° 7	2
27	Rue	Sous-sol	Cave n° 8	2
28	Rue	Sous-sol	Cave n° 9	2
29	Rue	Sous-sol	Cave n° 10	2
30	Rue	Sous-sol	Cave n° 11	2
31	Rue	Sous-sol	Cave n° 12	2
32	Rue	4ème étage	WC	3
33	Rue	5ème étage	WC / Palier	3
35	Rue	6ème étage	Appartement	44
36	Rue	Combles	Volume de combles	1
37	Rue	Rez-de-chaussée	Logement à aménager	25
Total de l'ensemble				1035/1035

II/ MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE- NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE

Le **REQUERANT** déclare que les charges générales incombant au lot numéro 37 nouvellement créé auront pour numérateur **25** et qu'il ne sera pas attribué audit lot, objet des présentes, de tantièmes de charges particulières relatives à l'escalier, l'ascenseur et chauffage.

Toutefois, le Cabinet TARTACEDE-BOLLAERT, géomètres-Experts D.P.L.G associé 29 rue de la Fontaine au Roi 75011 PARIS, a rappelé en préparant le projet du modificatif de l'état descriptif de division ce qui suit littéralement rapporté :

« Observations étant ici faite que la grille des charges générales n'est pas conforme à la loi du 10 juillet 1965.

En effet, les charges doivent être calculées en fonction de la superficie du lot mais aussi de sa consistance et de son niveau.

Ainsi, des lots de superficies équivalentes mais situées à des étages différents ne devraient pas avoir les mêmes tantièmes de charges générales.

Il serait nécessaire de les recalculer mais elles restent valides tant que la clause illicite n'a pas été réputées non écrite par le Tribunal de grande Instance ou par une assemblée générale. »

Le Syndicat des copropriétaires a approuvé à la résolution 22 de l'assemblée générale qui s'est tenue le 15 novembre 2019 l'état de répartition des charges modificatif annexé au procès-verbal de ladite assemblée générale.

En conséquence, il y a lieu de modifier de la façon suivante le tableau de la répartition des charges figurant sous l'article **HUIT (8)** du règlement de copropriété.

En outre, le règlement de copropriété est mis à jour.

TABLEAU RECAPITULATIF MODIFICATIF DES CHARGES

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature des lots	Charges communes générales en 1010èmes
1	Rue	Rez-de-chaussée	Boutique	90
2	Rue	1er étage	Appartement	84
3	Rue	1er étage	Appartement	65
4	Rue	2ème étage	Appartement	84
5	Rue	2ème étage	Appartement	65
6	Rue	3ème étage	Appartement	84
7	Rue	3ème étage	Appartement	65
8	Rue	4ème étage	Logement	39
9	Rue	4ème étage	Logement	52
10	Rue	4ème étage	Appartement	62
11	Rue	5ème étage	Logement	24
12	Rue	5ème étage	Logement	39
13	Rue	5ème étage	Logement	52
14	Rue	5ème étage	Logement	37
15	Rue	6ème étage	Logement	24
16	Rue	6ème étage	Logement	26
17	Rue	6ème étage	Pièce	24
19	Rue	6ème étage	Pièce	13
21	Rue	Sous-sol	Cave n° 1	2
22	Rue	Sous-sol	Cave n° 2	4
23	Rue	Sous-sol	Cave n° 3	6
24	Rue	Sous-sol	Cave n° 4	2
25	Rue	Sous-sol	Cave n° 6	4
26	Rue	Sous-sol	Cave n° 7	2
27	Rue	Sous-sol	Cave n° 8	2
28	Rue	Sous-sol	Cave n° 9	2
29	Rue	Sous-sol	Cave n° 10	2
30	Rue	Sous-sol	Cave n° 11	2
31	Rue	Sous-sol	Cave n° 12	2
32	Rue	4ème étage	WC	3
33	Rue	5ème étage	WC / Palier	3
35	Rue	6ème étage	Appartement	44
36	Rue	Combles	Volume de	1

			combles	
37	Rue	Rez-de-chaussée	Logement à aménager	25
Total de l'ensemble				1035/1035

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

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

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AA2-651-990** dont une copie de l'attestation d'immatriculation est demeurée annexée aux présentes.

Annexe n°8 : Attestation d'immatriculation

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

INFORMATION DU SYNDIC

Une copie de l'acte sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de la copropriété.

FRAIS

Les frais sont supportés par le **REQUERANT**.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière de **125 euros** sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de **quinze euros (15,00 eur)**.

Partie II – Vente du lot de copropriété numéro 37 nouvellement créé par prélèvement sur les parties communes de l'immeuble :

Suite à la création du lot numéro 37 issu des parties communes, il est passé à la vente de ce lot par le Syndicat des copropriétaires.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Le Syndicat des copropriétaires dénommé **5 RUE DE LA MAIN D'OR**, Syndicat de copropriété, dont le siège est à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011), 5 rue de la Main d'Or, non immatriculée au SIREN.

ACQUEREUR

Monsieur Luka **MILENKOVIC**, conducteur travaux, demeurant à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500) 85 rue Louis Talamoni.
Né à BAGNOLET (93170) le 31 janvier 1999.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Luka MILENKOVIC acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le Syndicat des Copropriétaires dénommée 5 RUE DE LA MAIN D'OR est représentée à l'acte par :

Madame Adèle DO, collaborateur, domicilié professionnellement à PARIS 11EME ARRONDISSEMENT (75011), 52 avenue de la République.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes par Monsieur Bernard VEYRIERES, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à PARIS, du 20 novembre 2020 demeurée ci-joint et annexée au présentes après mention.

Monsieur Bernard VEYRIERES, agissant lui-même en qualité de président de la société dénommée QUENOT, administrateur de biens, société par action simplifiée, au capital de 120.240,00 euros, ayant son siège à PARIS (75012), 74 boulevard de Reully, identifiée sous le numéro SIREN 652 006 818, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, dont l'enseigne est « Groupe EXCOGIM »,

Nommé à cette fonction et qu'il a acceptée aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 31 décembre 2004 dont une copie du procès-verbal certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Ladite société agissant en qualité de syndic de la copropriété ci-après désignée, renouvelée dans ses fonctions aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 17 novembre 2020, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

Le syndic déclare que cette assemblée, signifiée dans les formes légales, n'a fait l'objet d'aucun recours dans les délais légaux, ainsi qu'il résulte du courriel du syndic en date du 10 décembre 2020 dont copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- Monsieur Luka MILENKOVIC, à ce non présent, mais représenté à l'acte par Mademoiselle Amandine NAVATEL, collaboratrice de l'Office Notarial désigné en tête des présentes, ayant tous pouvoirs en vertu d'une procuration sous seings privés en date du 14 décembre 2020, dont une copie demeure annexée aux présentes après mention.

Annexe n°9 : Procuration

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 dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Luka MILENKOVIC

- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Annexe n°10 : Documents Acquéreur

CASIER JUDICIAIRE

L'**ACQUEREUR** déclare n'avoir jamais été condamné en tant que marchand de sommeil au titre de l'article L 225-14 du Code pénal.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN OBJET DE LA VENTE

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) 5 Rue de la Main d'Or.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CE	92	5 RUE DE LA MAIN D'OR	00 ha 01 a 36 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Annexe n°11 : Plan cadastral

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro trente-sept (37)

Ce lot situé au rez-de-chaussée, porte à droite dans le hall, comprend :
 Un logement à aménager, composé de
 Une pièce avec coin cuisine,
 Tel qu'il figure sous la teinte rose au plan annexé

Et les vingt-cinq /mille trente-cinquièmes (25 /1035 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.
Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

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 :

- 14,80 M² pour le lot numéro TRENTE-SEPT (37)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

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 MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, le 1er février 1957 publié au service de la publicité foncière de PARIS 4, le 28 mars 1957 volume 2460 numéro 14.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître PARGADE, notaire à PARIS le 12 juin 1995, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 7 août 1995, volume 1995P, numéro 6334.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PARGADE, notaire à PARIS le 10 décembre 2001, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 6 février 2002, volume 2002P, numéro 1010.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ETASSE, notaire à PARIS le 31 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 27 septembre 2002, volume 2002P, numéro 8613.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARPENTIER, notaire à PARIS le 14 décembre 2020 , en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 4.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

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

Précision étant ici faite qu'il a été décidé aux termes du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires en date du 15 novembre 2019 que « le lot créé ne pourra être affecté à une activité commerciale ».

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de la situation et en faire son affaire personnelle.

TRAVAUX

Il est ici précisé en outre que tous travaux qui pourraient être effectués par l'**ACQUEREUR** ou tout ayant droit et ayant cause ne devront pas porter atteinte à la structure et à la destination de l'immeuble, ni affecter par quelque moyen que ce soit les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles sont déterminées par le règlement de copropriété de l'immeuble y compris toutes les parties communes dont il pourrait avoir la jouissance.

Ces travaux devront être effectués selon leur nature sous le contrôle de l'Architecte de l'immeuble, conformément aux règles de l'art et aux dispositions légales et réglementaires en la matière.

L'**ACQUEREUR** reconnaît être parfaitement informé de l'obligation, selon la nature des travaux à réaliser, d'obtenir l'accord préalable de la copropriété et toutes les autorisations administratives ou autres et s'engage à informer de cette obligation tout ayant droit et ayant-cause éventuel. L'**ACQUEREUR** ou tout ayant droit et ayant-cause devra en outre souscrire pour lesdits travaux, toutes assurances conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

EFFET RELATIF

Etat descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, le 1er février 1957 publié au service de la publicité foncière de PARIS 4, le 28 mars 1957 volume 2460 numéro 14.

Antérieurement, les biens objets des présentes, constituaient des parties communes de l'immeuble par suite de la mise en copropriété dudit immeuble, comme il a été exposé ci-dessus.

Modificatif à l'état descriptif de division en première partie du présent acte reçu par le notaire soussigné ce jour, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 4.

PUBLICATION DU MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

Le modificatif supporte la contribution de sécurité immobilière.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive du **VENDEUR** qui s'y oblige et sont inclus dans le prix.

Ces frais sont évalués à DOUZE MILLE TROIS CENTS EUROS (12 300,00 EUR), somme correspondant à la charge déductible de l'assiette de taxation (BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-30, § 10).

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

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

PRIX

CONTRAT EN MAINS

La vente est conclue moyennant le prix **CONTRAT EN MAINS** de **CENT**

SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR).

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE**DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE**

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

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 4.

DECLARATIONS FISCALES**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

Le régime des plus-values applicable à la présente vente est le suivant :

Le **VENDEUR** déclare que les biens vendus sont issus des parties communes générales de l'immeuble ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété – état descriptif de division énoncé ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les parties communes dont est issu le lot 37 objet des présentes, sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

L'article 150 U II 6° du Code général des impôts prévoit une exonération d'impôt sur la plus-value lorsque le prix de cession est inférieur ou égal 15 000 euros, et qu'en cas de cession d'un bien détenu en indivision, ce seuil s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**, en sa qualité de représentant des copropriétaires, déclare que la quote-part du prix de vente revenant à chaque copropriétaire compte tenu de la quote-part indivise de chacun est inférieur au seuil de 15 000 euros.

En conséquence, les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U II 6° du Code général des impôts, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Concernant le copropriétaire n'entrant pas dans le cadre de l'exonération visée ci-avant, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES déclare que les calculs aboutissent à l'absence de plus-value.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR).

Aux termes des dispositions du bulletin officiel des finances publiques-impôts (BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-30-201-209-12 n°10), il y a lieu de déduire la charge diminutive hors droits de mutation s'élevant à DOUZE MILLE TROIS CENTS EUROS (12 300,00 EUR).

Soit la somme de CENT QUARANTE-SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (147 700,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	6 647,00
147 700,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1 772,00
147 700,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	158,00
6 647,00			
TOTAL			8 577,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 EUR) répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein sur la vente	160.000,00	0,10%	160,00
Contribution totale			160,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date du 9 juillet 2020.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** étant destinés à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 18 juillet 2020.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

Annexe n°12 : SRU

REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'**ACQUEREUR** :

L'**ACQUEREUR** déclare que ces pièces lui ont été notifiées par lettre recommandée électronique avec accusé de réception le 18 juillet 2020.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 12 novembre 2020 et certifié à la date du 9 novembre 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

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

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Les documents d'urbanisme sont annexés.

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

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

Annexe n°13 : Urbanisme

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans

	15 ans		
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par Madame Myriam CHETOUANI, diagnostiqueur immobilier au sein de la société HELLO DIAG, située à PARIS 20EME ARRONDISSEMENT (75020), 26 rue des Rigoles, certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Annexe n°14 : DDT

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Pour les parties privatives

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué le 17 novembre 2020 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur".

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande 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.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives

Un état établi le 17 novembre 2020, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Pour les parties communes

Un diagnostic technique a été établi par la société ADEQUAT ENVIRONNEMENT située à PARIS 12EME ARRONDISSEMENT (75012), 20 rue Dagorno le 11 décembre 2014.

Les conclusions sont les suivantes : "Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante".

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

Annexe n°15 : Amiante PC

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Pour les parties privatives

Un état relatif à la présence de termites délivré le 17 novembre 2020 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites".

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'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 d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 17 novembre 2020, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "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)".

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** 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.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** n'entend pas se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense le **VENDEUR** de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodrômes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare savoir que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Le **VENDEUR** déclare qu'aux termes du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires en date du 17 novembre 2020, il a été décidé aux termes de la 24^e résolution ce qui suit littéralement repris :

« Le syndicat des copropriétaires autorise le remplacement de la canalisation provenant de l'ancienne sur le réseau collectif par une canalisation de diamètre supérieur destiné à collecter un WC et l'ensemble des installations sanitaires du lot 37 ».

Le représentant du syndic rappelle que cette assemblée, signifiée dans les formes légales, n'a fait à ce jour l'objet d'aucun recours dans les délais légaux, ainsi qu'il résulte d'un courriel en date du 10 décembre 2020, dont copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Les Parties sont informées qu'il résulte du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis que :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

Par conséquent, le délai de recours contre ladite assemblée n'est pas encore terminée.

Les Parties sont informées que si un recours était formulé, il pourrait aboutir à l'annulation pure et simple des décisions prises lors de cette assemblée générale.

L'**ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR** ou le notaire soussigné.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 17 novembre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 de sismicité (risque très faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Annexe n°16 : ERP

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

Annexe n°17 : Bases de données environnementales

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 11 décembre 2020 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'**ACQUEREUR** et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est annexé.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

Annexe n°18 : Certificat art 20 II

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA2-651-990.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Le carnet d'entretien est annexé.

Annexe n°19 : Carnet d'entretien

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 6 décembre 2018 dont une copie est annexée.

Annexe n°20 : Fiche synthétique

EMPRUNT COLLECTIF

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

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de 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.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 14,80 M² pour le lot numéro TRENTE-SEPT (37)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par Madame Myriam CHETOUANI, diagnostiqueur immobilier au sein de la société HELLO DIAG, située à PARIS 20EME ARRONDISSEMENT (75020), 26 rue des Rigoles le 15 mai 2020 annexée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, 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 il 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.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :

- le syndic de l'immeuble est QUENOT, 74 boulevard de Reuilly, 75012 PARIS 12EME ARRONDISSEMENT ;
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic.

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

- à 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 ;
- à supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Les formalités de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas révélé d'empêchement à la réalisation des présentes.

Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

A - Charges courantes : l'**ACQUEREUR** est informé qu'il sera redevable des charges de copropriété à compter de ce jour.

B - Travaux :

L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date.

- II - Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du VENDEUR : Compte tenu de sa qualité de syndic des copropriétaires, et du fait que le lot vient d'être créé aux termes du présent acte, le **VENDEUR** n'a rien à régler au syndic.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR : l'**ACQUEREUR** supportera :
 . les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;
 . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndic des copropriétaires.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de fonds de roulement compte tenu du fait que le lot vient d'être créé aux termes du présent acte.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété. A cette occasion, l'**ACQUEREUR** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIENS appartiennent au Syndicat des copropriétaires dénommé 5 RUE DE LA MAIN D'OR, comme étant issu des parties communes de l'immeuble et par suite de leur création aux termes de la première partie du présent acte.

NEGOCIATION

La vente a été négociée par l'agence LAFORET, située à PARIS 11EME ARRONDISSEMENT (75011), 7 rue Trousseau titulaire d'un mandat numéro 2846 en date du 4 février 2020 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à son adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à son siège social.

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 ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes 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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

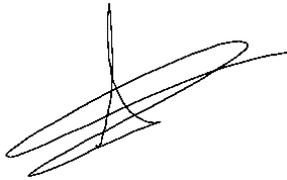
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

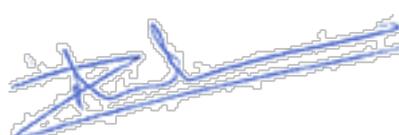
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Melle DO Adèle représentant de la société dénommée 5 RUE DE LA MAIN D'OR a signé</p> <p>à PARIS le 15 décembre 2020</p>	
---	--

<p>Melle NAVATEL Amandine représentant de M. MILENKOVIC Luka a signé</p> <p>à PARIS le 15 décembre 2020</p>	
--	--

<p>et le notaire Me MASSABIE CHARLES a signé</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT LE QUINZE DÉCEMBRE</p>	
---	--