

LIQUIDES
14/10/1955
07-3

Form 0913	Ge pu	4 500,00EUR *	4,50 % =	203,00 EUR
(pour l'établissement d'expéd	Y125	203,00EUR *	2,37 % =	5,00 EUR
0755	DATE	4 500,00EUR *	1,20 % =	54,00 EUR

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	CSI : 30.00 EUR	ROL	N° Droits : 262.00 EUR
----------------------------------	-----------------	-----	------------------------



CRÉATION
ENREG
PUB 1
PUB 2

AL 1
+ lots 3 & 4

<p><i>2000/2000/08</i> <i>du 23/12/2016</i> <i>EDDM</i> <i>Doub</i> <i>AV 15940</i> <i>VI TUS / 2.500 €</i> <i>TSAC</i></p>	<p>TAXES:</p> <p>CSI (1):</p> <p>TOTAL</p>
---	--

Boleue
PUB (Doub)

100299502
GPI/ELG/
L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE VINGT TROIS DÉCEMBRE

A GUIGNEN (Ille et Vilaine), 5 Rue de la Monnaie, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maitre Guillaume de POULPIQUET, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle " Guillaume de POULPIQUET et Gatien-Marie PINGUET, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège se situe à GUIGNEN (Ille et Vilaine), 5 Rue de la Monnaie,

A REÇU LA PRESENTE ACTE CONTENANT :

- MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION/REGLEMENT DE COPROPRIETE ;
- VENTE ;

A la requête des parties ci-après identifiées.

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

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 49 rue de la Gaité - 75014 PARIS, Syndicat de copropriété d'un immeuble à PARIS (75014) - 49 rue de la Gaité.

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

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

ACQUEREUR

Monsieur Xavier **LUCAS**, Ingénieur Technico commercial, et Madame Rachel Marie-Madeleine **DENIS**, Dirigeante d'entreprises, son épouse, demeurant ensemble à BOURG-DES-COMPTES (35890) 3 allée du Calvaire.

Monsieur est né à BREST (29200) le 24 novembre 1970.

Madame est née à RENNES (35000) le 6 décembre 1970.

Mariés à la mairie de GUIGNEN (35580) le 31 août 1996 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Hugues de POULPIQUET, notaire à GUIGNEN (35580), le 29 août 1996.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Xavier **LUCAS** et Madame Rachel **DENIS**, son épouse, acquiert la pleine propriété indivise des **BIENS** objets de la vente à concurrence de **MOITIE (1/2) INDIVISE CHACUN EN PLEINE PROPRIETE.**

I - MODIFICATION ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est procédé préalablement à la vente au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** établi par le Géomètre-Expert Jean-Pierre DUFOUR concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT, 49 Rue de la Gaité.

Préambule

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

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

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 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.

h

A- EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT, 49 Rue de la Gaité
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	01	49 rue de la Gaité	00 ha 02 a 99 ca

1.1 La copropriété :

La copropriété 49 rue de la Gaité à PARIS 14ème est une copropriété ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VALLEE, notaire à PARIS, le 14 juin 1950 publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME, le 6 juillet 1950 volume 3377 numéro 1973.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître VALLEE, notaire à PARIS le 20 avril 1956, publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME le 23 mai 1956, volume 4116, numéro 1486.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VALLEE, notaire à PARIS le 26 novembre 1959, publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME le 31 décembre 1959, volume 4915, numéro 7050.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MORIN, notaire à PARIS le 18 septembre 1991, publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME le 16 octobre 1991, volume 1991P, numéro 3087.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GROSSE, notaire à PARIS le 21 juillet 1999, publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME le 3 septembre 1999, volume 1999P, numéro 3451.

- aux termes d'un acte reçu par Maître KERESTEDJIAN, notaire à PARIS le 28 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME le 17 octobre 2012, volume 2012P, numéro 3798.

Tableau récapitulatif lots de copropriété

N° des lots	Escalier	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux 595èmes	Charges escalier
33	-	Sous-sol	Cave 1	5	-
34	-	RDC droite	Boutique et arrière boutique	61	-
35	-	RDC	Cabanon	1	-
36	-	RDC droite	Boutique et arrière-boutique (étant observé que dans l'arrière-boutique existe un escalier donnant accès au lot 53)	72	-
37	-	Sous-sol	Caves 2 et 3 (étant observé que la cave 2 n'a d'accès	10	-

4

			que par la cave 3)		
38	-	RDC droite	Boutique et arrière-boutique	80	-
39	-	Sous-sol	Cave 4	5	-
40	-	RDC sous-sol	Boutique Caves 5 et 6	53	-
41	A	1 ^{er}	2 pièces	12	12/94èmes
42	A	1 ^{er}	2 pièces et cuisine	11	11/94èmes
43	A	2 ^{ème}	2 pièces et cuisine	11	11/94èmes
44	A	RDC	Cabanon	1	11/94èmes
45	A	2 ^{ème}	2 pièces et cuisine	11	11/94èmes
46	A	3 ^{ème}	2 pièces et cuisine	11	11/94èmes
47		RDC	Cabanon	1	
48	A	3 ^{ème}	2 pièces et cuisine	11	11/94èmes
49	A	4 ^{ème}	1 chambre	6	6/94èmes
50	A	4 ^{ème}	1 chambre	6	6/94èmes
51	A	4 ^{ème}	1 pièce	4	4/94èmes
52	A	4 ^{ème}	1 pièce	5	5/94èmes
53	-	1 ^{er}	2 pièces au-dessus du lot 36 accès par l'escalier situé dans l'arrière-boutique du lot 36	11	-
54	B	1 ^{er}	2 pièces et cuisine	6	6/93èmes
55	B	1 ^{er}	1 pièce avec réduit	5	5/93èmes
56	B	1 ^{er}	1 pièce	6	6/93èmes
57	B	2 ^{ème}	2 pièces et cuisine	6	6/93èmes
58	B	2 ^{ème}	1 pièce et débarras	6	6/93èmes
59	B	2 ^{ème}	2 pièces	10	10/93èmes
60	B	2 ^{ème}	1 pièce et un débarras	6	6/93èmes
61	B	3 ^{ème}	2 pièces et cuisine	6	6/93èmes
62	B	3 ^{ème}	1 pièce et débarras	5	5/93èmes
63	B	3 ^{ème}	2 pièces	10	10/93èmes
64	B	3 ^{ème}	1 pièce et débarras	6	6/93èmes
65	B	4 ^{ème}	1 pièce	5	5/93èmes
66	B	4 ^{ème}	1 pièce	6	6/93èmes
67	B	4 ^{ème}	1 pièce	5	5/93èmes
68	B	4 ^{ème}	1 pièce	4	4/93èmes

W

69	-	RDC	1.cabanon	1	-
70	-	Sous-sol	Cave 7	1	-
71	A	1 ^{er}	1 pièce	6	6/94èmes
72	B	3 ^{ème}	Local	1	1/93èmes

1.2 Le projet de modification proposé :

Monsieur et Madame DENIS-LUCAS possèdent les lots 66 et 67 de cette copropriété et qui ont été acquis suivant acte de Maître COHEN-ADDAD, Notaire à PARIS le 30 juin 2014 régulièrement publié au service de la publicité foncière compétent.

Lors de leur acquisition il a été indiqué ce qui suit, concernant un bout de pallier, parties communes :

« .../... **Observation étant ici faite que le VENDEUR déclare, savoir :**

- **Que lors de son acquisition le 22 octobre 1985, la porte de l'appartement était installée au bout du couloir d'accès aux deux lots 66 et 67 et qu'il a toujours joui paisiblement du couloir, en croyant en toute bonne foi être propriétaire de cette surface. Or cette surface d'environ 1,70m² a la nature de partie commune de la copropriété annexée antérieurement à son acquisition.**
- **Que la composition de l'appartement : couloir-séjour-kitchenette, chambre en salle d'eau était déjà la même en 1985, lorsqu'il a visité le bien.**
- **Que la cloison séparative entre les lots 66 et 67 était déjà déportée sur le lot 67 pour agrandir la pièce principale.**
- **Qu'un projet de modification de l'Etat Descriptif de Division a été réalisé par le Cabinet DUFOUR en 1994 (création du futur lot n°73 pour le couloir annexé des parties communes) mas que ce modificatif n'a jamais été adopté.../... ».**

Monsieur et Madame DENIS-LUCAS souhaitent régulariser cette situation en achetant ce futur lot n°73 ce qui nécessite avant toute chose de procéder à un modificatif à l'Etat Descriptif de Division/Règlement de Copropriété.

B- ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Aux termes de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis à PARIS (75014) – 49 rue de la Gaité, en date du 13 avril 2016, régulièrement convoquée et votée, le syndicat des copropriétaires du 49 rue de la Gaité – 75014 PARIS sus-dénommé a décidé ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait savoir :

« .../...10. CREATION DU LOT COULOIR (art 26)

L'assemblée autorise la création d'un lot correspondant au couloir desservant les lots 66 et 67 et rattaché du chef de l'ancien propriétaire auxdits lots, sans l'accord de la copropriété.

A titre informatif, est annexé audit ordre du jour, le plan établi par le Géomètre-expert Jean-Pierre DUFOUR créant le lot de couloir n°73 pour un tantième supplémentaire et qui pourra être tout autre numéro dans la suite de la numérotation des lots existants.

16 copropriétaires sur 20 convoqués sont présents lors du vote.

-Ont voté pour :

BELLEMAIN (11), BOIS D'ARRAS (10), CALDERAT/KADIRI (6), COUDANT Elisabeth (11), DEVELTER Fernand (73), DOS SANTOS PIRES (6), DOS SANTOS Maria (6), GUIGA Taoufik (11), JANODUN (118), LE BIGAIGNON (12), LEFEUBVRE Jacques (6), LUCAS Xavier (11), RUQUET Michel (22), RZEPKA Adam (11), TEYSSÉDRE Marc (93) Représentant 507/595 Tantièmes

-Se sont abstenus

Néant

-Ont voté contre :

SYNERGIE (59) Représentant (59/595 Tantièmes.

4

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

11. VENTE LOT COULOIR (art 26)

L'assemblée décide de vendre ledit lot créé portant le numéro provisoire 73 aux propriétaires des lots 66 et 67 pour la somme de 4.500 EUROS ; montant proposé lors de la dernière assemblée générale.

Le produit de la vente, soit 4.500 EUROS sera porté au crédit du fonds travaux copropriétaires, après validation du modificatif au règlement de copropriété.

16 copropriétaires sur 20 convoqués sont présents lors du vote

-Ont voté pour :

BELLEMAIN (11), BOIS D'ARRAS (10), CALDERAT/KADIRI (6), COUDANT Elisabeth (111), DEVELTER Fernand (73), DOS SANTOS PIRES (6), DOS SANTOS Maria (6), GUIGA Taoufik (11), JANODUN (118), LE BIGAIGNON (12), LEFEUBVRE Jacques (6), LUCAS Xavier (11), RUQUET Michel (22), RZEPKA Adam (11), TEYSSEDRE Marc (93) Représentant 507/595 Tantièmes

-Se sont abstenus

Néant

-Ont voté contre :

SYNERGIE (59) Représentant (59/595 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) .. /... ».

12. POUVOIR A DONNER AU SYNDIC (art 25)

L'assemblée générale donne pouvoir au syndic de copropriété de l'immeuble ou à tout clerc de Notaire à l'effet de signer tous actes authentiques de modificatif à l'état descriptif de division-règlement de copropriété permettant la création de lots, réunion de lots, et à l'acte de vente du lot créé.

L'assemblée approuve le modificatif du règlement de copropriété correspondant à la vente de cette partie commune, qui sera transmis par le Notaire.

-Ont voté pour :

BELLEMAIN (11), BOIS D'ARRAS (10), CALDERAT/KADIRI (6), COUDANT Elisabeth (111), DEVELTER Fernand (73), DOS SANTOS PIRES (6), DOS SANTOS Maria (6), GUIGA Taoufik (11), JANODUN (118), LE BIGAIGNON (12), LEFEUBVRE Jacques (6), LUCAS Xavier (11), RUQUET Michel (22), RZEPKA Adam (11), TEYSSEDRE Marc (93) Représentant 507/595 Tantièmes

-Se sont abstenus

Néant

-Ont voté contre :

SYNERGIE (59) Représentant (59/595 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) .. /... ».

C- MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION / REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les parties aux présentes entendant effectuer les modifications ci-dessous savoir :

1° La création du lot numéro 73.

Une assemblée générale des copropriétaires, régulièrement convoquée, s'est réunie le 13 avril 2016, ainsi qu'il a été détaillé et rappelé ci-dessus, a :

- Autorisé la vente dont il sera question ci-après,
- Approuvé ledit modificatif à l'état descriptif de division/règlement de copropriété.

h

Lesdites décisions n'ayant pas fait l'objet d'un recours dans le délai légal.

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

Ces délibérations, intervenues après que l'assemblée ait été régulièrement convoquée, sont aujourd'hui définitives, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur Stéphane VARANGOT, Président du syndic en date du 7 décembre 2016 et demeurée annexée.

En conséquence, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété est modifié par la **création du lot n°73** :

Lot numéro soixante-treize (73) :

Un bout de couloir.

Et les un /cinq cent quatre-vingt-seizième (1 /596 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales

Une copie du plan des lots et du lot 73 établi par le Cabinet DUFOUR, Géomètre-Expert, est demeurée ci-annexée.

Effet relatif :

Etat descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VALLEE, notaire à PARIS, le 14 juin 1950 publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME, le 6 juillet 1950 volume 3377 numéro 1973.

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 RECAPITULATIF

Tableau récapitulatif lots de copropriété

N° des lots	Escalier	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux 596èmes	Charges escalier
33	-	Sous-sol	Cave 1	5	-
34	-	RDC droite	Boutique et arrière boutique	61	-
35	-	RDC	Cabanon	1	-
36	-	RDC droite	Boutique et arrière-boutique (étant observé que dans l'arrière-boutique existe un escalier donnant accès au lot 53)	72	-
37	-	Sous-sol	Caves 2 et 3 (étant observé	10	-

			que la cave 2 n'a d'accès que par la cave 3)		
38	-	RDC droite	Boutique et arrière- boutique	80	-
39	-	Sous-sol	Cave 4	5	-
40	-	RDC sous- sol	Boutique Caves 5 et 6	53	-
41	A	1 ^{er}	2 pièces	12	12/94èmes
42	A	1 ^{er}	2 pièces et cuisine	11	11/94èmes
43	A	2 ^{ème}	2 pièces et cuisine	11	11/94èmes
44	A	RDC	Cabanon	1	11/94èmes
45	A	2 ^{ème}	2 pièces et cuisine	11	11/94èmes
46	A	3 ^{ème}	2 pièces et cuisine	11	11/94èmes
47		RDC	Cabanon	1	
48	A	3 ^{ème}	2 pièces et cuisine	11	11/94èmes
49	A	4 ^{ème}	1 chambre	6	6/94èmes
50	A	4 ^{ème}	1 chambre	6	6/94èmes
51	A	4 ^{ème}	1 pièce	4	4/94èmes
52	A	4 ^{ème}	1 pièce	5	5/94èmes
53	-	1 ^{er}	2 pièces au-dessus du lot 36 accès par l'escalier situé dans l'arrière- boutique du lot 36	11	-
54	B	1 ^{er}	2 pièces et cuisine	6	6/94èmes
55	B	1 ^{er}	1 pièce avec réduit	5	5/94èmes
56	B	1 ^{er} 1 pièce	6	6	6/94èmes
57	B	2 ^{ème}	2 pièces et cuisine	6	6/94èmes
58	B	2 ^{ème}	1 pièce et débarras	6	6/94èmes
59	B	2 ^{ème}	2 pièces	10	10/94èmes
60	B	2 ^{ème}	1 pièce et un débarras	6	6/94èmes
61	B	3 ^{ème}	2 pièces et cuisine	6	6/94èmes
62	B	3 ^{ème}	1 pièce et débarras	5	5/94èmes
63	B	3 ^{ème}	2 pièces	10	10/94èmes
64	B	3 ^{ème}	1 pièce et débarras	6	6/94èmes
65	B	4 ^{ème}	1 pièce	5	5/94èmes

W

66	B	4 ^{ème}	1 pièce	6	6/94èmes
67	B	4 ^{ème}	1 pièce	5	5/94èmes
68	B	4 ^{ème}	1 pièce	4	4/94èmes
69	-	RDC	1 cabanon	1	-
70	-	Sous-sol	Cave 7	1	-
71	A	1 ^{er}	1 pièce	6	6/94èmes
72	B	3 ^{ème}	Local	1	1/94èmes
73	B	4 ^{ème}	Couloir	1	1/94èmes

Publication

Les parties requièrent la publication auprès du service de la publicité foncière compétent du présent état modificatif.

Frais

Le présent modificatif supporte la contribution de sécurité immobilière. Les frais de ce modificatif seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

II- VENTE

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 des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
 - 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'acquiescer prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.
- qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 49 rue de la Gaité - 75014 PARIS est représentée à l'acte par Monsieur Eric LE GUALES, Notaire assistant domicilié de droit à GUIGNEN - 5 rue de la Monnaie agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur

W

Stéphane VARANGOT, Président du syndic dénommé SEIFIC PIERGUILI suivant procuration sous seing privé en date à VINCENNES du 13 décembre 2016 dont l'original numérisé est demeuré annexé.

- Monsieur Xavier LUCAS et Madame Rachel DENIS, son épouse, sont présents à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés.

En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- 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.

IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) 49 Rue de la Gaité.**

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	01	49 rue de la Gaité	00 ha 02 a 99 ca

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro soixante-treize (73)

Un bout de couloir.

Et les un /cinq cent quatre-vingt-seizième (1 /596 ème) des parties communes générales.

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

PLANS DES LOTS

Une copie des plans des lots établie par le Géomètre-Expert DUFOR est demeurée annexée.

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 VALLEE, notaire à PARIS, le 14 juin 1950 publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME, le 6 juillet 1950 volume 3377 numéro 1973.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître VALLEE, notaire à PARIS le 20 avril 1956, publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME le 23 mai 1956, volume 4116, numéro 1486.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VALLEE, notaire à PARIS le 26 novembre 1959, publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME le 31 décembre 1959, volume 4915, numéro 7050.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MORIN, notaire à PARIS le 18 septembre 1991, publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME le 16 octobre 1991, volume 1991P, numéro 3087.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GROSSE, notaire à PARIS le 21 juillet 1999, publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME le 3 septembre 1999, volume 1999P, numéro 3451.

- aux termes d'un acte reçu par Maître KERESTEDJIAN, notaire à PARIS le 28 septembre 2012, publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME le 17 octobre 2012, volume 2012P, numéro 3798.

USAGE DU BIEN

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**.
Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

*Etat descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VALLEE, notaire à PARIS, le 14 juin 1950 publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME, le 6 juillet 1950 volume 3377 numéro 1973.

*Modificatif à l'EDD/RCP suivant acte reçu par Maître de POULPIQUET, notaire à GUIGNEN ce jour qui sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME avant ou en même temps que la présente vente.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

6

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4 500,00 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.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de PARIS 6EME.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : PARIS 14EME MONTPARNASSE – 29 rue du Moulin Vert.
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration de plus-values doit être déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

*Etat descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VALLEE, notaire à PARIS, le 14 juin 1950 publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME, le 6 juillet 1950 volume 3377 numéro 1973.

*Modificatif à l'EDD/RCP suivant acte reçu par Maître de POULPIQUET, notaire à GUIGNEN ce jour qui sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 6EME avant ou en même temps que la présente vente.

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

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de PARIS 14EME MONTPARNASSE – 29 rue du Moulin Vert. et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

G.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4 500,00 EUR). *l*

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	203,00
4 500,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	54,00
4 500,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	5,00
203,00			
TOTAL			262,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle minimale	4 500,00	0,10%	15 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

W

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, la présente vente portant sur une portion de pallier issue des parties communes n'étant pas à usage d'habitation. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'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 6 décembre 2016 et certifié à la date du 5 décembre 2016 ne révèle aucune inscription.

Cet état hypothécaire est annexé.

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



SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

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

IMPOTS ET TAXES

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.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit 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.

4

CONTRAT DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** procédera à la résiliation de ses abonnements de sorte que celle-ci ne contrariera pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures liées à ces contrats.

Il appartient aux parties, dans le cas de services collectifs avec comptage individuel de procéder aux relevés nécessaires, et d'effectuer les comptes directement entre elles.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** 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.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

Est cependant demeurée annexée une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de PARIS.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** constituant un seul local à usage d'accessoire à l'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 DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,

H

- qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble 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	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 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

6

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.

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

h

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.

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'une recherche de la présence de plomb dans les parties communes a été effectuée par le Cabinet Diagnostic Environnement Prévention le 31 juillet 2008, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Les conclusions sont les suivantes : ".../... **Présence de revêtements dégradés contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.../...**".

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.

Un diagnostic technique établi sur les parties communes par le Cabinet Diagnostic Environnement Prévention le 25 octobre 2001 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « .../... **Conformément au code de la santé publique, notre recherche n'a pas révélé la présence de produits et matériaux contenant de l'amiante, aucune suite n'est à donner dans les parties de locaux visités.../...** ».

Le rédacteur des présentes précise que le syndicat des copropriétaires doit être mis en demeure par le propriétaire de mettre à jour rapidement le diagnostic amiante par rapport aux nouvelles modalités issues des arrêtés de décembre 2012 et juin 2013.

Le diagnostic fourni n'est pas à jour de la réglementation issue du décret n°2011-629 du 3 juin 2011, par suite le rédacteur des présentes avertit le **VENDEUR** qu'il ne peut à ce sujet s'exonérer de la garantie des vices cachés en ce qui concerne les parties communes.

Termites

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. L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

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, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur,
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation,
- qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé.

h

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données GEORISQUES.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

SUPERFICIE - PARTIES PRIVATIVES - NON APPLICATION

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

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que le syndic de l'immeuble est SEIFIC PERGUI – 36 rue Diderot – 94300 VINCENNES.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le lot, objet des présentes, a été créé par prélèvement sur les parties communes en parties privatives aux termes d'un modificatif au règlement de copropriété et état descriptif de division constaté au présent acte qui sera publié en même temps que la présente vente au Service de la Publicité Foncière compétent.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer à celle contenue dans le règlement de copropriété.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

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 l'adresse suivante : en son adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : en 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, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, 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 LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Guillaume de POULPIQUET et

h

Gatien-Marie PINGUET, Notaires associés à GUIGNEN (Ille et Vilaine), 5 Rue de la Monnaie. Téléphone : 02.99.92.20.54 Télécopie : 02.99.92.27.50 Courriel : office.depoulpique@notaires.fr.

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

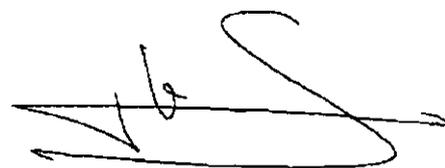
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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.

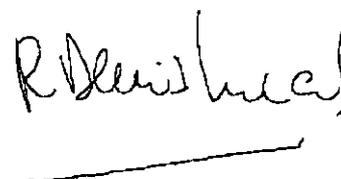
M. LE GUALES Eric a signé

à GUIGNEN
le 23 décembre 2016



Mme DENIS Rachel a signé

à GUIGNEN
le 23 décembre 2016



M. LUCAS Xavier a signé

à GUIGNEN
le 23 décembre 2016



G

**et le notaire Me DE POULPIQUET
GUILLAUME a signé**

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE SEIZE
LE VINGT TROIS DÉCEMBRE

G

SUIVENT LES SIGNATURES

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

Et il certifie le présent document contenu sur 25 pages dont 13 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

