

03  
GÉNÉRALE  
ES PUBLIQUES  
aire obligatoire  
5-1350 du 14/10/1955,  
article 67-3

## Formule de publication

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

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	B214P04 2021 D N° 6178	Date : 14/06/2021	
	EDDM	Volume : B214P04 2021 P N° 4384	
	0913	16 200,00 EUR * 4,50 %=	729,00 EUR
	Y125	729,00 EUR * 2,37 %=	17,00 EUR
	0755	16 200,00 EUR * 1,20 %=	194,00 EUR
	CSI : 31,00 EUR		Droits : 940,00 EUR
		TOTAL	

100724004  
EM/EM/ED

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, ✓  
LE VINGT NEUF AVRIL ✓  
A PARIS 11<sup>ème</sup>, en l'étude du notaire soussigné,  
Maître Elise MOULIADE, notaire soussigné, membre de la Société Civile  
Professionnelle dénommée « Élise MOULIADE et Jean-Philippe MOULIADE,  
notaires associés », titulaire d'un Office notarial à la résidence de PARIS 11<sup>ème</sup>  
arrondissement, 119 boulevard Voltaire,

A REÇU le présent acte contenant :

- I- MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION PAR  
CREATION DU LOT 92 ISSU DES PARTIES COMMUNES ✓
- II- VENTE DU LOT 92 PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES  
AU PROFIT DE MONSIEUR ANDRE FARGELAT
- III- MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION PAR REUNION  
DES LOTS 12 ET 92 FORMANT LE LOT 93

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.

A la requête des parties ci-après identifiées :

1°) La Société dénommée **Syndicat des copropriétaires 106 rue du chemin vert**, Syndicat de copropriété, dont le siège est à PARIS 11<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75011), 106 rue du chemin vert, non immatriculée au SIREN.

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

Date : 12/05/2021

B214P04 2021 U N° 380

EDDM

Refus en application de :

Art. 71-12 D. 14/10/1955.

Le Service de la Publicité Foncière

Est représentée à l'acte par son syndic la société dénommée cabinet QUENOT Société par actions simplifiée au capital de 50 280,00 euros, dont le siège est à PARIS 12ème, 74 boulevard de Reuilly et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 18 septembre 2020 purgée de tout recours,

Ledit syndic le cabinet QUENOT – Groupe Excogim représenté à l'acte par son président Monsieur Bernard VEYRIERES, nommé à cette fonction par une délibération des associés de la société le 31 mars 2014, ledit syndic le cabinet QUENOT ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 18 septembre 2020, il demeurera annexé aux présentes une copie des procès-verbaux de ces délibérations ainsi que l'attestation de non recours délivrée par le syndic contre ces assemblées.

2°) Monsieur André **FARGELAT**, Médecin, demeurant à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) 14 rue de Charonne.

Né à CHAWYE (LIBAN) le 7 octobre 1950.

Divorcé de Madame Marja Mithal Amale **EL KHOURI** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de CRETEIL (94000) le 4 janvier 2006, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

#### **PRESENCE – REPRESENTATION**

La Société dénommée le Syndicat de copropriété de l'immeuble situé à PARIS 11ème, 106 rue du Chemin vert est représenté à l'acte par Madame Joyce **BENMERGUI**, collaborateur du notaire soussigné, demeurant professionnellement à PARIS 11ème, 119 Boulevard Voltaire.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard VEYRIERES aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS le 12 avril 2021 qui sera annexée aux présentes.

Monsieur André FARGELAT est présent.

#### **DECLARATIONS PREALABLES**

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.

### EXPOSE

Préalablement à la vente, objet des présentes, les parties ont procédé ainsi qu'il va suivre à la **MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** de l'immeuble sis à **PARIS 11<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT (75011), 106 rue du chemin vert.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BM A	21 ✓	106 RUE DU CHEMIN VERT	00 ha 05 a 62 ca

### II/ ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET 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 MOROT, notaire à PARIS, le 11 avril 1962 publié au bureau des hypothèques de la Seine (2<sup>ème</sup>), le 16 juin 1962 volume 4331 numéro 29.

Aux termes dudit acte, ledit ensemble immobilier a été divisé en 77 lots portant les numéros 1 à 77 affectés chacun d'une quote-part des parties communes exprimées en MILLIEMES (1000èmes).

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEMBO, notaire à PARIS le 17 juillet 1990, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 31 août 1990, volume 1990P numéro 10064.

Modificatif portant sur la création du lot n° 78, issu des parties communes.

Les quotes-parts des parties communes sont désormais exprimées en 1013èmes.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DEPAQUIT, notaire à PARIS le 23 janvier 2006, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 16 mars 2006, volume 2006P numéro 2635.

Modificatif portant sur la création des lots 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 issus des parties communes générales, vente des lots et suite à la vente :

La réunion des lots 6,7 et 81 pour former le lot 86,

La réunion des lots 10, 11 et 80 pour former le lot 87,

La réunion des lots 14, 15 et 79 pour former le lot 88,

La réunion des lots 25, 26, 27, 28, 29 et 85 pour former le lot 89,

La réunion des lots 51, 52 et 53 pour former le lot 90,

La réunion des lots 46 et 47 pour former le lot 91,

Les quotes-parts des parties communes sont désormais exprimées en 1028èmes.

## **II / ASSEMBLEE GENERALE DU 27 JANVIER 2011**

Aux termes de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 27 janvier 2011 dont une copie demeurera annexée aux présentes, non frappée de recours ainsi qu'il résulte de l'attestation de non recours établie par le syndic de l'immeuble le 16 octobre 2020 dont une copie demeurera également annexée aux présentes.

Il a été voté la résolution suivante :

### **« 13 -02 – VENTE WC COMMUN DU 3<sup>ème</sup> ETAGE DU BATIMENT A (article 26)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, cède en toute propriété à Monsieur FARGELAT un WC commun, parties communes, situé 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment rue et d'une surface estimée de 2,70m<sup>2</sup> environ, au prix de 6 000,00 euros le mètre carré, soit au prix total de 16 200,00 euros.

Pour ce nouveau lot au Règlement de copropriété sera créé qui portera le numéro 96 et auxquels il sera affecté :

- Lot 96 : WC commun au 3<sup>ème</sup> étage bâtiment rue : 1 tantième des parties communes générales et 1 tantième des charges du bâtiment rue.

L'assemblée autorise le syndic à passer tout acte de cession et modificatif au règlement de copropriété chez le notaire de l'intéressé dont tous les frais et honoraires de cession et création de lots seront à la charge exclusive de Monsieur FARGELAT, qui s'y oblige, y compris les honoraires du syndic selon son contrat. L'Assemblée autorise le syndic à encaisser le prix de cette cession qui sera porté au crédit des copropriétaires du Bâtiment rue sous réserve de l'obtention de l'abandon la jouissance sur ces WC commun de Madame NICARD DES RIEUX et de la Ville de PARIS.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaires totalisant ensemble 475 / 589

Votent contre : 0 copropriétaire totalisant 0 / 589

S'abstiennent : 0 copropriétaire totalisant 0 / 589 »

## **III / ASSEMBLEE GENERALE DU 18 SEPTEMBRE 2020**

Aux termes de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 18 Septembre 2020 dont une copie demeurera annexée aux présentes, non frappée de recours ainsi qu'il résulte de l'attestation de non recours établie par le syndic de l'immeuble le 16 octobre 2020 dont une copie demeurera également annexée aux présentes.

Il a été voté les résolutions suivantes :

### **« 25°) A la demande de M. FARGELAT, régularisation suite à la vente du WC commun du 3<sup>ème</sup> étage bâtiment A suivant projet de géomètre**

#### **25.1°) Rappel des faits**

*(Sans vote)*

Lors de l'assemblée de 2011, l'assemblée, après en avoir délibéré, a cédé en toute propriété à Monsieur FARGELAT un WC commun, parties communes, situé au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment rue et d'une surface de 2.70 m<sup>2</sup> environ au prix de 6000 euros le mètre carré soit au prix total de 16 200 euros ; et ce, à la majorité de l'article 26.

Ci dessous extrait du procès verbal rédigé par l'ancien syndic :

« 13 -02 – VENTE WC COMMUN DU 3<sup>ème</sup> ETAGE DU BATIMENT A (article 26)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, cède en toute propriété à Monsieur FARGELAT un WC commun, parties communes, situé 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment rue et d'une surface estimée de 2,70m<sup>2</sup> environ, au prix de 6 000,00 euros le mètre carré, soit au prix total de 16 200,00 euros.

Pour ce nouveau lot au Règlement de copropriété sera créé qui portera le numéro 96 et auxquels il sera affecté :

- Lot 96 : WC commun au 3<sup>ème</sup> étage bâtiment rue : 1 tantième des parties communes générales et 1 tantième des charges du bâtiment rue.

L'assemblée autorise le syndic à passer tout acte de cession et modificatif au règlement de copropriété chez le notaire de l'intéressé dont tous les frais et honoraires de cession et création de lots seront à la charge exclusive de Monsieur FARGELAT, qui s'y oblige, y compris les honoraires du syndic selon son contrat. L'Assemblée autorise le syndic à encaisser le prix de cette cession qui sera porté au crédit des copropriétaires du Bâtiment rue sous réserve de l'obtention de l'abandon la jouissance sur ces WC commun de Madame NICARD DES RIEUX et de la Ville de PARIS.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :  
 Votent pour : 15 copropriétaires totalisant ensemble 475 / 589  
 Votent contre : 0 copropriétaire totalisant 0 / 589  
 S'abstiennent : 0 copropriétaire totalisant 0 / 589 »

A la lecture du procès verbal, un lot 96 aurait dû être créé.  
 Or, aucune régularisation n'a été effectuée.

Pour que cette régularisation puisse se concrétiser, il est nécessaire que :

- Le projet de géomètre ci après présenté soit approuvé par l'assemblée générale
- Les propriétaires des lot 13 et 88 acceptent de renoncer à leur droit de jouissance et ce, par écrit auprès du syndic et ce avant le 1er novembre 2020.

**Les copropriétaires concernés sont : la VILLE DE PARIS DLH/SADI/BBC et la SCI JACA.**

**Le syndic les sollicitera par courrier recommandé d'ici la fin septembre si les copropriétaires présents et représentés votent favorablement à ce projet de géomètre.**

**Ci dessous présentation du projet de géomètre :**

Lot	Bât	Etage	Nature	Ancienne Q.P. de la propriété du sol	Nouvelle Q.P. de la propriété du sol	Observation
12	A	3 <sup>ème</sup>	Appartement 2 pièces	26	0	Supprimé et réuni avec le lot 92 en lot 93
92	Unique	2 <sup>ème</sup>	Rangement	0	2	Issu des parties communes <u>Supprimé</u> et réuni avec lot 12 en lot 93
93	Unique	1 <sup>er</sup>	Appartement 2 pièces	0	28	Réunion des lots 12 et 92
				26	28	

L'ensemble immobilier est divisé dorénavant en 70 lots numérotés dans l'ordre suivant :

Du lot n° 1 au lot n°5,	(soit 5 lots),
Du lot n°8 au lot n°9,	(soit 2 lots),
Le lot n°13	(soit 1 lot)
Du lot n° 16 au lot n°24,	(soit 9 lots)
Du lot n°30 au lot n° 45	(soit 16 lots)
Du lot n° 48 au lot n°50	(soit 3 lots)
Du lot n° 54 au lot n°78	(soit 25 lots)
Du lot n°82 au lot n°84	(soit 3 lots)
Du lot n°86 au lot n°91	(soit 5 lots)
Le lot n°93	(soit 1 lot)

Soit un total de 70 lots

Le nouveau lot figurant aux plans ci-annexés intitulé « ETAT FUTUR » est le lot n°93.

Après modification, le total des quotes-parts des parties communes générales est exprimé en 1030èmes (au lieu de 1028<sup>ème</sup> comme précédemment)

Ainsi : lot 1 : 27/1030<sup>ème</sup> après modification.

Après modification, le total de quotes-parts des parties communes spéciales du bâtiment A est exprimé en 591<sup>ème</sup> (au lieu de 589<sup>ème</sup> comme précédemment) ;  
Ainsi : Lot 1 : 27/591<sup>ème</sup> après modification

#### LOT NUMERO QUATRE VINGT TREIZE (93)

Dans le bâtiment A (en façade sur rue), au troisième étage :

Un appartement porte à droit en montant l'escalier, comprenant : une entrée, un séjour avec coin sur rue, une chambre sur cour, une salle d'eau et un rangement.

Et les VINGT HUIT / MILLE TRENTIEMES,

De la propriété du sol et des parties communes générales,

Ci ..... 28 / 1030

Et les VINGT NEUF / CINQ CENT QUATRE VINGT ONZIEMES,

Des parties communes spéciales du bâtiment A,

Ci ..... 29 / 591

#### NOTA :

Dans la désignation du lot 13, la mention « Droit à la jouissance des water closets communs du troisième étage » est supprimée.

#### **25.2°) Décision à prendre quant à la régularisation de cette vente**

(Art. 24)

L'assemblée générale :

- Confirme la décision prise en 2011 concernant la vente par le syndicat des copropriétaires à M. FARGELAT pour un montant de 16 200 euros (art 26)
- Approuve l'état de répartition modificatif annexé à la convocation à la présente assemblée générale et mis à jour.
- Donne mandat au syndic pour faire réaliser par Maître MOULIADE, notaire à Paris 11<sup>ème</sup> - 119 bd Voltaire joignable au 0155252655, le projet d'acte modificatif nécessaire,
- Le montant des honoraires du syndic sera fixé conformément au contrat.

- Décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété seront à la charge de Monsieur FARGELAT.

- Le montant de la vente sera porté au crédit du compte charges de l'immeuble.

**Pour : 648 tantièmes**

**Absents : 380 tantièmes**

**CETTE DECISION EST ADOPTÉE »**

Le projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par le cabinet Weisse S.A.R.L, géomètre expert le 30 septembre 2020 demeurera annexé aux présentes.

**CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes :**

- PREMIERE PARTIE : Modificatif au Règlement de Copropriété : CREATION d'UN LOT issu des parties communes,
- DEUXIEME PARTIE : VENTE par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à PARIS (11<sup>ème</sup>) 106 rue du chemin vert au profit de Monsieur André FARGELAT.
- TROISIEME PARTIE : Modificatif à l'état descriptif de division par réunion des lots 12 et 92 formant le lot 93.

**PREMIERE PARTIE****MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE – CREATION D'UN LOT  
N°92**

Le présent Modificatif de l'Etat Descriptif de Division en copropriété concerne un ensemble immobilier dont l'assiette foncière est un terrain sis 106, rue du Chemin Vert à PARIS (XIe), cadastré Section BM n°21 pour une contenance cadastrale de 5 ares 62 centiares.

En conséquence de ce qui précède, il est procédé dans l'état descriptif de division à la création du nouveau lot portant le numéro 92 désigné de la manière suivante :

**Lot numéro QUATRE-VINGT-DOUZE (92)**

Au troisième étage, un WC.

Ce lot est assorti d'un droit d'usage pour les propriétaires des lots numéros treize (13) et quatre-vingt-huit (88), qui devront avoir renoncé à ce droit.

Et les deux / mille trentième ( 2 /1030èmes) des parties communes générales.

Observation est ici faite, que ce WC sera désigné comme rangement.

Par suite de la création du lot sus-désigné, issu des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveau est désormais exprimée en 1030èmes au lieu de 1028èmes.

**TABLEAU DE CONCORDANCE**

Lots	Bât.	Esc.	Etages	Ancienne quote-part des parties communes en 10028èmes	Nouvelle quote-part des parties communes en 10030èmes	Concordance
92	A	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	-	2	Issu des parties communes

**TABLEAU RECAPITULATIF**

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

**Tableau récapitulatif**

N° des lots	Bât.	Esc.	Etages	Désignation	Ancien quote- part des parties commu- nes en 10024è mes	Nouvell e quote- part des parties commu- nes en 10029è mes	Concorda nce
1	A	Unique	Rez-de-chaussée	Boutique	27	27	Lot inchangé
2	A	Unique	Rez-de-chaussée	Boutique	7	7	Lot inchangé
3	A	Unique	Rez-de-chaussée	Bureaux	29	29	Lot inchangé
4	A	Unique	1 <sup>er</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
5	A	Unique	1 <sup>er</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
8	A	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
9	A	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
12	A	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
13	A	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
16	A	Unique	4 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
17	A	Unique	4 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
18	A	Unique	4 <sup>ème</sup> étage	3 pièces	37	37	Lot inchangé
19	A	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	25	25	Lot inchangé
20	A	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	24	24	Lot inchangé
21	A	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	25	25	Lot inchangé
22	A	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	1 pièce	10	10	Lot inchangé
23	A	Unique	6 <sup>ème</sup> étage	chambre	6	6	Lot inchangé
24	A	Unique	6 <sup>ème</sup> étage	1 pièce	8	8	Lot inchangé
30	A	Unique	Sous sol	Cave n°1	2	2	Lot inchangé
31	A	Unique	Sous sol	Cave n°2	1	1	Lot inchangé
32	A	Unique	Sous sol	Cave n°3	1	1	Lot inchangé
33	A	Unique	Sous sol	Cave n°4	2	2	Lot inchangé
34	A	Unique	Sous sol	Cave n°5	1	1	Lot inchangé
35	A	Unique	Sous sol	Cave n°6	1	1	Lot inchangé
36	A	Unique	Sous sol	Cave n°7	2	2	Lot inchangé
37	A	Unique	Sous sol	Cave n°8	1	1	Lot inchangé
38	A	Unique	Sous sol	Cave n°9	1	1	Lot inchangé
39	A	Unique	Sous sol	Cave n°10	1	1	Lot inchangé
40	A	Unique	Sous sol	Cave n°11	1	1	Lot inchangé
41	A	Unique	Sous sol	Cave n°12	1	1	Lot inchangé
42	A	Unique	Sous sol	Cave n°13	1	1	Lot inchangé

43	B	Unique	Rez-de-chaussée	Local dépôt	47	47	Lot inchangé
44	B	Unique	Rez-de-chaussée	Local dépôt	44	44	Lot inchangé
45	B	Unique	1 <sup>er</sup> étage	1 pièce	19	19	Lot inchangé
48	B	Unique	1 <sup>er</sup> étage	2 pièces	20	20	Lot inchangé
49	B	Unique	1 <sup>er</sup> étage	2 pièces	20	20	Lot inchangé
50	B	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	1 pièce	19	19	Lot inchangé
54	B	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	20	20	Lot inchangé
55	B	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	1 pièce	17	17	Lot inchangé
56	B	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	17	17	Lot inchangé
57	B	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	studio	9	9	Lot inchangé
58	B	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	17	17	Lot inchangé
59	B	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	18	18	Lot inchangé
60	B	Unique	Sous-sol	Cave n°14	7	7	Lot inchangé
61	B	Unique	Sous-sol	Cave n°15	1	1	Lot inchangé
62	B	Unique	Sous-sol	Cave n°16	1	1	Lot inchangé
63	B	Unique	Sous-sol	Cave n°17	1	1	Lot inchangé
64	B	Unique	Sous-sol	Cave n°18	1	1	Lot inchangé
65	B	Unique	Sous-sol	Cave n°19	1	1	Lot inchangé
66	B	Unique	Sous-sol	Cave n°20	1	1	Lot inchangé
67	B	Unique	Sous-sol	Cave n°21	1	1	Lot inchangé
68	B	Unique	Sous-sol	Cave n°22	1	1	Lot inchangé
69	B	Unique	Sous-sol	Cave n°23	1	1	Lot inchangé
70	B	Unique	Sous-sol	Cave n°24	1	1	Lot inchangé
71	B	Unique	Sous-sol	Cave n°25	1	1	Lot inchangé
72	A	Unique	Sous-sol	Cave n°26	1	1	Lot inchangé
73	A	Unique	Sous-sol	Cave n°27	1	1	Lot inchangé
74	A	Unique	Sous-sol	Cave n°28	1	1	Lot inchangé
75	C	Néant	Rez-de-chaussée	Local dépôt	20	20	Lot inchangé
76	D	Néant	Rez-de-chaussée	Local dépôt	43	43	Lot inchangé
77	D	Néant	Sous-sol	Cave n°29	2	2	Lot inchangé
78	A	Unique	Rez-de-chaussée	Logement	13	13	Lot inchangé
82	D	Néant	6 <sup>ème</sup> étage	WC	3	3	Lot inchangé
83	B	Néant	2 <sup>ème</sup> étage	WC	2	2	Lot inchangé
84	B	Néant	2 <sup>ème</sup> étage	WC	2	2	Lot inchangé
86	A	Unique	1 <sup>ère</sup>	Un appartement	38	38	Lot inchangé

87	A	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Un appartement	38	38	Lot inchangé
88	A	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Un appartement	10	10	Lot inchangé
89	A	Unique	6 <sup>ème</sup> étage	Un appartement	37	37	Lot inchangé
90	B	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Un appartement	51	51	Lot inchangé
91	B	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Un appartement	32	32	Lot inchangé
92	A	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Un rangement	-	2	Lot créé
<b>Total</b>					<b>10024</b>	<b>10030</b>	

**DEUXIEME PARTIE**

**VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES A MONSIEUR ANDRE  
FARGELAT**

**PARTIE NORMALISEE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

La Société dénommée **Syndicat des copropriétaires 106 rue du chemin vert**, Syndicat de copropriété, dont le siège est à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011), 106 Rue du chemin vert, non immatriculée au SIREN.

Est représentée à l'acte par son syndic la société dénommée cabinet **QUENOT** dont le siège est à PARIS 12ème, 74 boulevard de Reuilly, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 18 septembre 2020 purgée de tout recours,

Ledit syndic le cabinet **QUENOT** – Groupe Excogim représenté à l'acte par son président Monsieur Bernard **VEYRIERES**, nommé à cette fonction par une délibération des associés de la société le 31 mars 2014, ledit syndic le cabinet **QUENOT** ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 18 septembre 2020, il demeurera annexé aux présentes une copie des procès-verbaux de ces délibérations ainsi que l'attestation de non recours délivrée par le syndic contre ces assemblées.

**ACQUEREUR**

Monsieur André **FARGELAT**, Médecin, demeurant à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) 14 rue de Charonne.

Né à **CHAWYE (LIBAN)** le 7 octobre 1950.

Divorcé de Madame Marja Mithal Amale **EL KHOURI** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de CRETEIL (94000) le 4 janvier 2006, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**QUOTITES ACQUISES**

Monsieur André **FARGELAT** acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée **Syndicat des copropriétaires 106 rue du chemin vert** est représentée à l'acte par Madame Joyce **BENMERGUI** collaborateur du notaire soussigné, demeurant professionnellement à PARIS 11ème, 119 Boulevard Voltaire.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard **VEYRIERES** aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS le 12 avril 2021 qui sera annexée aux présentes.

- Monsieur André **FARGELAT** est présent à l'acte.

### **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 la société Syndicat des copropriétaires 106 rue du chemin vert**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

**Concernant Monsieur André FARGELAT**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- 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.

## EXPOSE

### RENONCIATION AU DROIT D'USAGE

- La VILLE DE PARIS, société, dont le siège est à PARIS 4<sup>ème</sup> arrondissement, 4 place hôtel de ville esp Libération, non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés

Propriétaire du lot numéro 13 ayant un droit de jouissance sur les biens vendus

A déclaré renoncer à son droit d'usage du WC en vertu d'un courrier en date à PARIS, le 23 novembre 2012 annexé aux présentes

La Société JACA, société, dont le siège est à VILLENEUVE-LOUBET, 53 allée de la pierre à Tambour, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES sous le numéro 812 217 115.

Propriétaire du lot numéro 88.

Représentée à l'acte par son gérant Monsieur Jacques MASBOUNGI domicilié professionnellement à VILLENEUVE-LOUBET, 53 allée de la pierre à Tambour.

A ce non présent mais représenté par Madame Emmanuelle DELIGNY, assistante notariale, demeurant professionnellement, 119 Boulevard Voltaire – 75011 PARIS, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à VILLENEUVE-LOUBET du 22 Février 2021 annexée aux présentes.

A renoncé à son droit d'usage du WC en vertu d'un courrier en date à VILLENEUVE LOUBET, le 31 août 2020 annexé aux présentes.

Et intervient aux présentes à l'effet de confirmer en tant que de besoin, renoncer au droit de jouissance qu'il détient sur les biens vendus.

### 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 "**mobilier**", 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 en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

**IDENTIFICATION DU BIEN****DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à **PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) 106 Rue du chemin vert.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BM	21	106 RUE DU CHEMIN VERT	00 ha 05 a 62 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :****Lot numéro quatre-vingt-douze (92)**

La propriété privative du water-closet au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment A.  
Et les deux /mille trentièmes (2 /1030 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 est annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

**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 MOROT, notaire à PARIS, le 11 avril 1962 publié au bureau des hypothèques de la Seine (2<sup>ème</sup>), le 16 juin 1962 volume 4331 numéro 29.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEMBO, notaire à PARIS le 17 juillet 1990, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 31 août 1990, volume 1990P, numéro 10064.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DEPAQUIT, notaire à PARIS le 23 janvier 2006, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 16 mars 2006, volume 2006P, numéro 2635.

**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 d'accessoire d'un bien à usage d'habitation.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

### EFFET RELATIF

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (11<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT), 106 rue du Chemin vert, comme ayant été créée à partir des parties communes aux termes du modificatif de règlement de copropriété établi en première partie du présent acte suivant acte reçu par Maître Elise MOULIADE, notaire à PARIS ce jour et 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 de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (16 200,00 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.

### ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

**ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE**

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

**PUBLICATION**

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

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

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé à PARIS 11<sup>ème</sup>, 106 rue du Chemin Vert.

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

Modificatif du règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Elise MOULIADE, notaire à PARIS le 29 avril 2021 pour une valeur de SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (16 200,00 EUR), en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 4.

**Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.**

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

**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 SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (16 200,00 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	729,00
16 200,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	194,00
16 200,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	17,00
729,00			
<b>TOTAL</b>			<b>940,00</b>

**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'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	16 200,00	0,10%	16,00

**TROISIEME PARTIE**

**REUNION DES LOTS 12 ET 92 POUR FORMER LE LOT 93**

Le présent Modificatif de l'Etat Descriptif de Division en copropriété concerne un ensemble immobilier dont l'assiette foncière est un terrain sis 106, rue du Chemin Vert à PARIS (XIe), cadastré Section BM n°21 pour une contenance cadastrale de 5 ares 62 centiares.

Monsieur André FARGELAT, ci-dessus plus amplement dénommé, a acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Régine CHAPPAT-MOULIADE, Notaire à PARIS le 03 mai 2007 les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

**Lot numéro douze (12) :**

Bâtiment A en façade sur la rue

Au troisième étage

Un appartement porte à droite en montant l'escalier, comprenant :

Entrée, salle à manger et cuisine sur rue, chambre sur cour

Droit à la jouissance des water-closets communs du 3<sup>ème</sup> étage

Et les 26/1028èmes des parties communes générales

Et les 27/565èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

**Règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MOROT, notaire à PARIS, le 11 avril 1962 publié au bureau des hypothèques de la Seine (2<sup>ème</sup>), le 16 juin 1962 volume 4331 numéro 29.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEMBO, notaire à PARIS le 17 juillet 1990, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 31 août 1990, volume 1990P, numéro 10064.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DEPAQUIT, notaire à PARIS le 23 janvier 2006, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 16 mars 2006, volume 2006P, numéro 2635.

**Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Régine CHAPPAT-MOULIADE, Notaire à PARIS, le 3 mai 2007 dont une expédition a été publiée au 4<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PARIS, le 26 juin 2007 volume 2007P numéro 5425.

Le lot QUATRE-VINGT-DOUZE (92) a été créé suite au modificatif reçu précédemment.

**EFFET RELATIF DU LOT QUATRE VINGT DOUZE (92)**

Modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Elise MOULIADE, Notaire à PARIS le 29 avril 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 4.

Suite à l'acquisition du lot 92 aux termes du présent acte, Monsieur André FARGELAT procède à la réunion des lots douze (12) et quatre-vingt-douze (92) pour former le lot quatre-vingt-treize (93) dont la désignation suit :

**Lot numéro QUATRE-VINGT-TREIZE (93)**

Dans le bâtiment A (en façade de rue), au troisième étage :

Un appartement porte à droite en montant l'escalier comprenant : une entrée, un séjour avec coin cuisine sur rue, une chambre sur cour, une salle d'eau et un rangement.

Et les vingt-huit / mille trentième ( 28 /1030èmes) des parties communes générales.

Par suite de la création du lot sus-désigné, issu des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveau est désormais exprimée en 1030èmes au lieu de 1028èmes.

**NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

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

**Tableau récapitulatif**

N° des lots	Bât.	Esc.	Etages	Désignation	Ancienne quote-part des parties communes en 10024èmes	Nouvelle quote-part des parties communes en 10029èmes	Concordance
1	A	Unique	Rez-de-chaussée	Boutique	27	27	Lot inchangé
2	A	Unique	Rez-de-chaussée	Boutique	7	7	Lot inchangé
3	A	Unique	Rez-de-chaussée	Bureaux	29	29	Lot inchangé
4	A	Unique	1 <sup>er</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
5	A	Unique	1 <sup>er</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
8	A	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
9	A	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
12	A	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot supprimé et réuni avec le lot 92 en lot 93
13	A	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
16	A	Unique	4 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
17	A	Unique	4 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	26	26	Lot inchangé
18	A	Unique	4 <sup>ème</sup> étage	3 pièces	37	37	Lot inchangé

19	A	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	25	25	Lot inchangé
20	A	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	24	24	Lot inchangé
21	A	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	25	25	Lot inchangé
22	A	Unique	5 <sup>ème</sup> étage	1 pièce	10	10	Lot inchangé
23	A	Unique	6 <sup>ème</sup> étage	chambre	6	6	Lot inchangé
24	A	Unique	6 <sup>ème</sup> étage	1 pièce	8	8	Lot inchangé
30	A	Unique	Sous sol	Cave n°1	2	2	Lot inchangé
31	A	Unique	Sous sol	Cave n°2	1	1	Lot inchangé
32	A	Unique	Sous sol	Cave n°3	1	1	Lot inchangé
33	A	Unique	Sous sol	Cave n°4	2	2	Lot inchangé
34	A	Unique	Sous sol	Cave n°5	1	1	Lot inchangé
35	A	Unique	Sous sol	Cave n°6	1	1	Lot inchangé
36	A	Unique	Sous sol	Cave n°7	2	2	Lot inchangé
37	A	Unique	Sous sol	Cave n°8	1	1	Lot inchangé
38	A	Unique	Sous sol	Cave n°9	1	1	Lot inchangé
39	A	Unique	Sous sol	Cave n°10	1	1	Lot inchangé
40	A	Unique	Sous sol	Cave n°11	1	1	Lot inchangé
41	A	Unique	Sous sol	Cave n°12	1	1	Lot inchangé
42	A	Unique	Sous sol	Cave n°13	1	1	Lot inchangé
43	B	Unique	Rez-de-chaussée	Local dépôt	47	47	Lot inchangé
44	B	Unique	Rez-de-chaussée	Local dépôt	44	44	Lot inchangé
45	B	Unique	1 <sup>er</sup> étage	1 pièce	19	19	Lot inchangé
48	B	Unique	1 <sup>er</sup> étage	2 pièces	20	20	Lot inchangé
49	B	Unique	1 <sup>er</sup> étage	2 pièces	20	20	Lot inchangé
50	B	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	1 pièce	19	19	Lot inchangé
54	B	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	20	20	Lot inchangé
55	B	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	1 pièce	17	17	Lot inchangé
56	B	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	17	17	Lot inchangé
57	B	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	studio	9	9	Lot inchangé
58	B	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	17	17	Lot inchangé
59	B	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	18	18	Lot inchangé
60	B	Unique	Sous-sol	Cave n°14	7	7	Lot inchangé
61	B	Unique	Sous-sol	Cave n°15	1	1	Lot inchangé
62	B	Unique	Sous-sol	Cave n°16	1	1	Lot inchangé
63	B	Unique	Sous-sol	Cave n°17	1	1	Lot inchangé
64	B	Unique	Sous-sol	Cave n°18	1	1	Lot inchangé
65	B	Unique	Sous-sol	Cave n°19	1	1	Lot inchangé

66	B	Unique	Sous-sol	Cave n°20	1	1	Lot inchangé
67	B	Unique	Sous-sol	Cave n°21	1	1	Lot inchangé
68	B	Unique	Sous-sol	Cave n°22	1	1	Lot inchangé
69	B	Unique	Sous-sol	Cave n°23	1	1	Lot inchangé
70	B	Unique	Sous-sol	Cave n°24	1	1	Lot inchangé
71	B	Unique	Sous-sol	Cave n°25	1	1	Lot inchangé
72	A	Unique	Sous-sol	Cave n°26	1	1	Lot inchangé
73	A	Unique	Sous-sol	Cave n°27	1	1	Lot inchangé
74	A	Unique	Sous-sol	Cave n°28	1	1	Lot inchangé
75	C	Néant	Rez-de-chaussée	Local dépôt	20	20	Lot inchangé
76	D	Néant	Rez-de-chaussée	Local dépôt	43	43	Lot inchangé
77	D	Néant	Sous-sol	Cave n°29	2	2	Lot inchangé
78	A	Unique	Rez-de-chaussée	Logement	13	13	Lot inchangé
82	D	Néant	6 <sup>ème</sup> étage	WC	3	3	Lot inchangé
83	B	Néant	2 <sup>ème</sup> étage	WC	2	2	Lot inchangé
84	B	Néant	2 <sup>ème</sup> étage	WC	2	2	Lot inchangé
86	A	Unique	1 <sup>ère</sup>	Un appartement	38	38	Lot inchangé
87	A	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Un appartement	38	38	Lot inchangé
88	A	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Un appartement	10	10	Lot inchangé
89	A	Unique	6 <sup>ème</sup> étage	Un appartement	37	37	Lot inchangé
90	B	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Un appartement	51	51	Lot inchangé
91	B	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Un appartement	32	32	Lot inchangé
92	A	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Un rangement	2	-	Lot supprimé et réuni avec le lot 12 en lot 93
93	A	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	2 pièces	-	28	Création par réunion de lot 12 et 92
<b>Total</b>					<b>10026</b>	<b>10030</b>	

FIN DE PARTIE NORMALISEE

## 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 instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont inapplicables aux présentes, la vente portant sur une dépendance isolée.

### 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 19 octobre 2020 et certifié à la date du 16 octobre 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 24 mars 2021.

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 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.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, 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 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..

#### **Agence nationale de l'habitat**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

#### **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 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**

##### **Enonciation des documents obtenus**

###### **Note d'urbanisme**

La commune a répondu le 9 décembre 2020 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION****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	Elément 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 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	Contrôle de l'installation existante	3 ans

	public de collecte des eaux usées		
Mérule	Si immeuble bâti 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.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par Diagnostic Environnement Prévention. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

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

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

- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.

#### 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.

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Assainissement**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

##### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

#### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

##### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

##### **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 7 décembre 2020 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'**ACQUEREUR**, son conjoint ou son partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité est déjà propriétaire de lots dans l'ensemble immobilier dont il s'agit et est à jour de ses charges.

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.

#### **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 AC8-242-844.

#### **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.

#### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 134-3 ou L 134-4 1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

### 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 25 septembre 2020 dont une copie est annexée.

### EMPRUNT COLLECTIF

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

Le syndic déclare qu'il n'existe pas d'emprunt collectif pour cette copropriété.

### FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2 II de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie. Le décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

### 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 le cabinet QUENOT – Groupe Excogim, 74 boulevard de Reuilly -75012 PARIS
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic par la compagnie GROUPE EXCOGIM dont le siège est à 74 Boulevard de Reuilly - 75012 PARIS suivant police numéro 31333571300043 souscrite par l'intermédiaire de SOC DE GESTION ET D'ADM DE BIE .

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.

### **Certificat article 20-II**

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. L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 7 décembre 2020.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

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

#### **- I - Principes de répartition**

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

#### **- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve**

**A - Charges courantes** : il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

#### **B - Travaux** :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard à ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date. Etant observé par le **VENDEUR** qu'il n'a pas été entre cette date et celle des présentes décidé de travaux dont l'**ACQUEREUR** n'aurait pas été informé.

#### **- 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 : le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;

. tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;

. et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

. les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** rembourse ce jour, hors la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR**.

- 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 syndicat des copropriétaires.

Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues au titre des travaux incombant au **VENDEUR** mais réclamées par le syndic à l'**ACQUEREUR**.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de fonds de roulement.

#### 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.

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

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

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire du lot objet de la présente vente par la suite de sa création aux termes de la première partie dudit acte par prélèvement sur des parties communes.

#### NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

Monsieur André FARGELAT : andre.fargelat@orange.fr

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

### **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.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **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 indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera au siège social du cabinet **SOC DE GESTION ET D'ADM DE BIE**.

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.

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

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial 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 s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

#### **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.

#### **SUIVENT LES SIGNATURES**

**MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE**

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Elise MOULIADE Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Elise MOULIADE et Jean-Philippe MOULIADE, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS 11<sup>ème</sup>, 119 boulevard Voltaire CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

**A LA PAGE 19 : AU PARAGRAPHE « TROISIEME PARTIE »** ✓

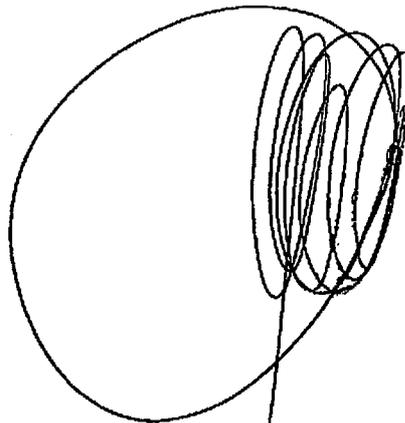
**REUNION DES LOTS 12 ET 92 POUR FORMER LE LOT 93**

Il y a lieu de supprimer purement et simplement ledit paragraphe )

Dressé en un exemplaire certifié exactement conformes entre eux.

FAIT A PARIS (75011), ✓

LE 10 juin 2021.



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 37 pages dont 23 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.

