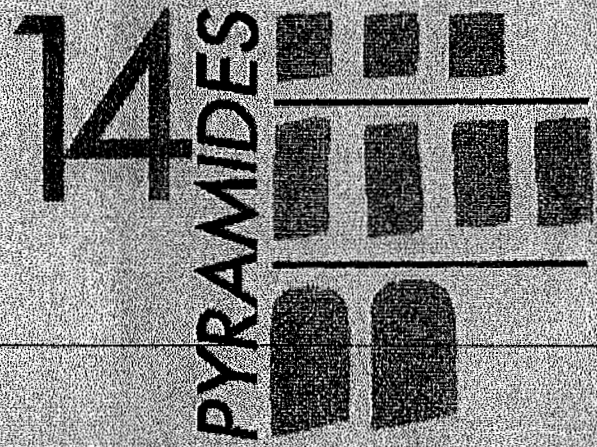
5 AVRIL 2004

lot 40

MODIFICATIF
REGLEMENT de COPROPRIETE
du 25 rue Gay-Lussac à PARIS et
VENTE par le Syndicat des Copropriétaires
à Mr Gérard COSCAS



Yves MAHOT de la QUÉRANTONNAIS
Guy BELLARGENT – Jacques LIÈVRE
Louis GOURRET – Xavier LIÈVRE

NOTAIRES

14, rue des Pyramides – 75001 PARIS
Tél. : 01 44 77 37 37 – Fax : 01 47 03 99 60
E.mail : office14pyramides@paris.notaires.fr

42345/1861

35508 01
MA/DS/JU

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Le CINQ AVRIL
A PARIS (1er), 14, rue des Pyramides, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Yves MAHOT de la QUERANTONNAIS, Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle " Yves MAHOT de la QUERANTONNAIS, Guy BELLARGENT, Jacques LIEVRE, Louis GOURRET et Xavier LIEVRE, notaires ", titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS (1er), 14 rue des Pyramides,

A REÇU LE PRESENT ACTE, à la requête de :

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°/ - Monsieur Christian BURGER, gérant d'immeuble, domicilié à PRSI (75017) 101 rue de Prony.

Agissant au nom et pour le compte du Cabinet Maurice BURGER, SARL au capital de 88.000,00 Euros dont le siège est à PRIS (75017) 101 rue de Prony, immatriculée au SIRET sous le numéro B 572 037 190.

En vertu d'une procuration consentl par son gérant, Monsieur Michel BURGER, en date à PARIS du 12 décembre 2003 dont l'orignal est demeuré ci-annexé après mention.

Ledit Cabinet BURGER, agissant lui-même en sa qualité de représentant du :

Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble à PARIS (75005), 25 rue Gay-Lussac.

En sa qualité de syndic de la copropriété dudit immeuble, fonction à laquelle il a été renouvelé aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 29 mars 2004 dont une copie du procès-verbal certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention.

Et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires en date du 31 mars 2003 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

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.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

. Par aucune des mesures de protection légale des incapables 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 de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

L'acte comprendra deux parties :

I – MODIFICATIF de l'Etat Descriptif de Division par la création d'un lot issu des parties communes

II – VENTE par le syndicat des Copropriétaires de ce lot nouvellement créé.

EXPOSE

A - Aux termes d'un acte reçu par Maître NORMAND, notaire à CHAMALIERES (63400), le 21 février 1969, il a été établi l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (75005) 25, rue Gay-Lussac, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de six étages, le tout couvert en zinc et en ardoise.

Le tout d'une contenance de 2 ares et 22 centiares et **cadastrée section BH numéro 64, lieudit « 25 rue Gay-Lussac »**

Audit acte, l'immeuble a été divisé en 39 lots qui y sont plus amplement désignés.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de la Seine, le 15 Mars 1969 volume 7727 n° 9.

B – Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard BAFFOY, notaire à PARIS, le 16 janvier 2001, Monsieur a acquis les lots numéros 21 et 39 dépendant dudit immeuble.

Cet acte a été publié au 2ème bureau des Hypothèques de PARIS le 2 avril 2001, volume 2001P numéro 2154.

C – Aux termes de la délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires tenue le 31 mars 2003, sus énoncée, il a été décidé sous la question figurant à l'ordre du jour sous le n° 7 par 7.455/10.000èmes pour, 1.594/10.000èmes contre, 887/10.000èmes d'abstention des présents ou représentés, la CESSION au profit de Monsieur moyennant un prix de 2.286,00 Euros d'une partie du palier de 1 m2 environ devant les lots 21 et 22 à droite dans le couloir sis au 6ème étage, et au droit de la chambre numéro 23.

Les frais, droits et honoraires du modificatif de l'état descriptif et du règlement de copropriété ainsi que de la cession étant supportés uniquement par l'acquéreur de ces parties communes.

Cette décision n'a fait pas l'objet de recours, ainsi qu'il résulte d'une certificat de non recours émanant du cabinet Maurice BURGER, en date du 12 décembre 2003, et dont une copie est également demeurée ci-annexée après mention.

Ceci exposé, il est passé aux objets des présentes :

MODIFICATIF de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Monsieur BURGER ès-qualité déclare, en application des décisions de l'assemblée du 31 mars 2003,

1/ Créer le lot ci-après par prélèvement sur les parties communes :

Lot numéro quarante (40) : une partie du couloir de service sis au 6ème étage avec 1/10.000èmes des parties communes générales, tel que définit sous teinte jaune au plan demeuré ci-annexé après mention.

2/ Que compte tenu de la création de ce lot, le dénominateur des parties communes générales énoncé précédemment en 10.000èmes doit désormais se lire en 10.001èmes.

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Désignation	Quotes-parts	Millièmes
1	unique	unique	R.de.ch.gauche	Un local	534/10000	534/10001
2	«	«	R.de.ch.droite	Un local	236/10000	236/10001
3	«	«	R.de.ch.2edroite	Un local	302/10000	302/10001
4	«	«	1er à droite	appartement	884/10000	884/10001
5	«	«	1er à gauche	appartement	854/10000	854/10001
6	«	«	2ème à droite	appartement	928/10000	928/10001
7	«	«	2ème à gauche	appartement	687/10000	687/10001
8	«	«	3ème à droite	Appartement	802/10000	802/10001
9	«	«	3ème à gauche	Appartement	813/10000	813/10001
10	«	«	4ème à droite	Appartement	928/10000	928/10001
11	«	«	4ème à gauche	Appartement	687/10000	687/10001
12	«	«	5ème à droite	Appartement	764/10000	764/10001
13	«	«	5ème à gauche	Appartement	774/10000	774/10001
14	«	«	Entre 5è et 6è	Débarras	6/10000	6/10001
15	«	«	6ème porte 1	Une pièce	45/10000	45/10001
16	«	«	6ème porte 2	Une pièce	43/10000	43/10001
17	«	«	6ème porte 3	Une pièce	42/10000	42/10001
18	«	«	6ème – porte 4	Une pièce	41/10000	41/1001
19	«	«	6ème porte 5	Un logement	212/10000	212/10001
20	«	«	6ème porte 6	Une pièce	86/10000	86/10001
21	«	«	6ème porte 7	Un logement	209/10000	209/10001
22	«	«	6ème porte 8	Un logement	137/10000	137/10001
23	«	«	6ème porte 9	Une pièce	44/10000	44/10001
24	«	«	6ème porte 10	Une pièce	61/10000	61/10001
25	«	«	Sous-sol	Une cave	3/10000	3/10001
26	«	«	Sous-sol	Une cave	3/10000	3/10001
27	«	«	Sous-sol	Une cave	5/10000	5/10001
28	«	«	Sous-sol	Une cave	4/10000	4/10001
29	«	«	Sous-sol	Une cave	6/10000	6/10001
30	«	«	Sous-sol	Une cave	15/10000	15/10001
31	3	3	Sous-sol	Une cave	6/10000	6/10001
33	«	«	Sous-sol	Une cave	6/10000	6/10001
34	«	«	Sous-sol	Une cave	5/10000	5/10001
35	«	«	Sous-sol	Une cave	5/10000	5/10001
36	«	«	Sous-sol	Une cave	5/10000	5/10001
37	«	«	Sous-sol	Une cave	2/10000	2/10001
38	«	«	Sous-sol	Une cave	2/10000	2/10001
39	«	«	Sous-sol	Une cave	4/10000	4/10001
40	«	«	6ème étage	Partie de couloir		1/10001
					10000/10000	10001/10001

II – CESSION PA LE SYNDIDAT DES COPROPRIETAIRES

Monsieur BURGER es-qualité, agissant au nom et pour le compte du « Syndicat des copropriétaires de l'immeuble à PARIS (75005) 25 rue Gay-Lussac, cède à :

Monsieur , comparant aux présentes de seconde part,

Le lot numéro 40 nouvellement créé et tel que désigné ci-dessus.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le présent acte porte sur la totalité des **BIENS** sus-désignés.

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

EFFET RELATIF

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble à PARIS (75005) 25 rue Gay-Lussac est propriétaire du lot numéro 40 issu des parties communes de l'immeuble par suite de la création effectuée ci-dessus et comme faisant partie antérieurement à ce jour des choses et parties communes de l'immeuble tel que défini au règlement de copropriété.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

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 NORMAND, Notaire à CHAMALIERES, le 21 février 1969 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de la SEINE, le 15 mars 1969, volume 7727 numéro 9.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les présentes cessions sont consenties et acceptées sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que « L'ACQUEREUR » s'oblige à accomplir, savoir :

1/ de prendre les biens et droits immobiliers présentement vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement sans aucun recours contre le « Le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble à PARIS (75005), 25 rue Gay-Lussac», pour raison, soit du bon ou mauvais état des bâtiments, des vices de construction apparents ou cachés, du défaut de solidité des murs, soit des vues, jours, mitoyennetés, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit pour différence entre la contenance sus-indiqué et celle réelle. Toute différence en plus ou en moins, fût-elle même supérieure à un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR ».

2/ de souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les biens et droits immobiliers sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre « Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble à PARIS (75005) 25 rue Gay-Lussac», déclare que personnellement il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens et droits immobiliers vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles qui résultent de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété antérieurs et du règlement de copropriété.

3/ d'acquitter à compter de l'entrée en jouissance, la quote-part incombant aux biens et droits immobiliers vendus dans les charges de l'ensemble immobilier telle qu'elle est déterminée par le règlement de copropriété sus-énoncé.

4/ de payer à partir du même jour les impôts et charges de toute nature auxquels ces biens et droits immobiliers peuvent et pourront être assujettis.

5/ de continuer tous traité d'abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité qui ont pu être contractés par le vendeur ou les précédents propriétaires relativement auxdits biens et droits immobiliers.

6/ de faire leur affaire personnelle de l'assurance contre l'incendie garantissant les biens et droits immobiliers vendus actuellement en cours, de façon que le « Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble à PARIS (75005) 25 rue Gay-Lussac», ne soit jamais inquiété ni recherché à cet égard.

7/ et de payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, ainsi que les frais du modificatif au règlement de copropriété.

8/ de remettre les lieux en état après les travaux de fermeture de ce lot pour l'intégrer à l'appartement appartenant déjà à Monsieur COSCAS.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété sus-énoncé, dont l'ACQUEREUR » reconnaît avoir eu entière connaissance préalablement aux présentes.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-7 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, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Parties communes

Un dossier technique a été établi le 15 décembre 1998 par VINCOTTE INTERNATIONAL France, Centre d'Activités des Blettrys – B.P. 20 CHAMPHOGEUIL 71102 CHALON SUR SAONE CEDEX.

Un exemplaire de la fiche récapitulative contenue dans ce dossier est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cette fiche ne révèle pas la présence d'amiante.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT SIX EUROS (2.286,00 EUR).

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant à l'instant même et hors la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2ème bureau des hypothèques de PARIS.

DECLARATIONS FISCALES
Impôt sur la mutation

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

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

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT SIX EUROS (2.286,00 EUR),

DROITS

		Mt. à payer
2.286,00 x	3,60 % =	82 EUR
2.286 x	1,20 % =	27 EUR
082 x	2,50 % =	2 EUR
	TOTAL	111 EUR

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

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

Domicile fiscal

Le **VENDEUR** déclare :

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble à PARIS (75005) 25 rue Gay-Lussac :

Que son domicile fiscal celui indiqué en tête des présentes, et dépendre du service des Impôts de PARIS (75005) 18, 22, rue Geoffroy-Saint-Hilaire.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2ème Bureau des Hypothèques de PARIS.

DISPENSE D'URBANISME

L'ACQUEREUR reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **VENDEUR** ou le Notaire.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En effet, les **BIENS** vendus entrant dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'Urbanisme comme constituant un seul local à usage d'annexe d'habitation, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des énonciations de la désignation de **L'IMMEUBLE** ; En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité ou assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

DONT ACTE sur neuf pages.

Comprenant : **Paraphes**

- renvoi approuvé : 1
- barre tirée dans des blancs : /
- blanc bâtonné : /
- ligne entière rayée : 1
- chiffre rayé nul : 11
- mot nul : 10

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies par Monsieur Dominique SALMON, Clerc de Notaire, habilité et assermenté à cet effet, qui a lui-même signé avec elles.

Et le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Suivent les signatures.