

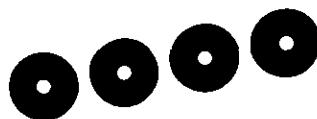
## Formule de publication

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

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
	2005 D N° 123 EDDM	Date : 06/11/2005 Volume : 2005 P N° 74
	B490	75,00 EUR
PARIS 11B Création lot 30 issu des parts des communes .	Salaires : 30,00 EUR	Droits : 75,00 EUR
parts des communes - 1027 èmes		

Commune de PARIS 20ème ARRONDISSEMENT (Seine)

Le 1er décembre 2004



**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de l'immeuble sis à  
PARIS 20ème ARRONDISSEMENT, 37 rue du Capitaine Marchal**

### VENTE

Par Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à PARIS 20ème arrondissement,  
37 rue du Capitaine Marchal

A Mademoiselle Annick RAOUL



L'AN DEUX MILLE QUATRE,  
Et le PREMIER DECEMBRE.

Maître Patrick ROUGER, notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « BROGI et ROUGER, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (20ème arrondissement) - 08, avenue du Père Lachaise.

A REÇU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE DE LOCAUX EN COPROPRIETE.

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEUR :

SYNDICAT des COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 37 RUE du CAPITAINE MARCHAL à PARIS (20ème arrondissement), ledit immeuble cadastré section BM numéro 0095 lieudit "37 rue du Capitaine Marchal" pour une contenance de 0ha 02a 53ca.

Représenté par son Syndic:

La société dénommée "CABINET CAUMARTIN", société par actions simplifiée au capital de 38.500 euros, dont le siège social est au RAINCY (Seine Saint-Denis), 2 boulevard de l'Ouest, identifiée au SIREN sous le numéro 428 993 083 et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de BOBIGNY,

Nommé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires en date du 5 novembre 2003 et renouvelé dans ses fonctions aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale du 4 novembre 2004 dont copie certifiée conforme est demeurée ci-joint et annexée après mention.

Ledit Syndic spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'un procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires en date du 5 novembre 2003, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-joint et annexée après mention.

La société CABINET CAUMARTIN représenté par Madame MULLER FEUGA, Clerc de notaire, domiciliée à PARIS 20<sup>ème</sup>, 8 avenue du Père Lachaise, spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 2 novembre 2004, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention que lui consenti Monsieur Jean CAUMARTIN, domicilié au RAINCY, 2 boulevard de l'Ouest,

Monsieur Jean CAUMARTIN agissant lui-même agissant lui-même en sa qualité de Président de la société dénommée CABINET CAUMARTIN.

Ci-après dénommé(e) 'LE VENDEUR'.

NF

g

FR.

**ACQUEREUR:**

Mademoiselle Annick RAOUL , peintre, demeurant à PARIS (20ème arrondissement), 37 rue du Capitaine Marchal, Célibataire.

Née à PARIS (15ème arrondissement), le 06 Juin 1961.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ici présente.

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

**EXPOSE****I REGLEMENT DE COPROPRIETE ET MODIFICATIF**

L'immeuble sis à PARIS 20<sup>ème</sup>, 37 rue du Capitaine Marchal, dont la désignation cadastrale figure ci-dessus, a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître HUSSENOT-DESENONGES, Notaire à PARIS, le 10 décembre 1958, dont une expédition a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de la Seine le 11 février 1959, volume 3151 numéro 17.

Ledit règlement de copropriété et état descriptif de division a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MONTHERISIER, Notaire à PARIS, le 8 mars 1995, dont une expédition a été publiée au 11<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS le 9 mai 1995, volume 1995 P numéro 2998.

**II ACQUISITION PAR MADEMOISELLE RAOUL DES LOTS NUMEROS 23,24,27 ET 13**

Mademoiselle RAOUL est propriétaire des lots numéros 23,24,27 et 13 dépendant dudit immeuble pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître LEMOINE, Notaire à EVRY (Essonne), le 5 octobre 1998, dont une copie authentique a été publiée au 11<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS le 23 novembre 1998, volume 1998P numéro 8911.

**III ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 5 NOVEMBRE 2003**

Aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires du 5 novembre 2003, dont copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-joint et annexée après mention, les copropriétaires ont adopté la résolution ci-après littéralement rapportée:

**" 12- Décision à prendre quant à la vente de la cave commune pour un montant de 1500 Euros (art 26)**

L'assemblée générale après avoir:

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- délibéré;

**- décide de céder la cave commune à Madame Raoult pour un montant de 1 500 Euros.**

**- Prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément au contrat adopté lors de l'assemblée Générale du 05/11/2003**

NR

✓

NR

**En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

**Mme Bourdillat est contre cette vente".**

Cette résolution est à ce jour définitive ainsi qu'il résulte d'une attestation du Syndic de la copropriété indiquant que l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires du 5 novembre 2003 a été régulièrement convoquée, que le procès-verbal de ladite assemblée générale a été régulièrement notifié, et qu'aucun recours n'a été intenté dans le délai légal par le copropriétaire contre ladite résolution.

Cette attestation est demeurée jointe et annexée après mention.

CECI ETANT EXPOSE, et préalablement à la vente, objet des présentes, il est passé au modificatif de l'état descriptif de division.

## I

### **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Monsieur Jean-Luc CAUMARTIN, ès-qualité au nom du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 20<sup>ème</sup>, 37 rue du Capitaine Marchal, déclare créer un nouveau lot issu des parties communes de l'immeuble.

**Ce lot dont la désignation suit portera le numéro 30.**

#### **Désignation**

##### **LOT NUMERO TRENTÉ (30)**

- a) Dans le bâtiment A, au sous-sol, une CAVE.
- b) Et la copropriété des 2/1027èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 3/1032èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Tel que ledit lot figure sur le plan établi par le Cabinet MALENFER DUFOUR, Géomètres-Experts à PARIS 20<sup>ème</sup>, 23 rue Olivier Métra, qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

#### **Répartition des charges**

##### **Charges générales:**

Monsieur Jean-Luc CAUMARTIN, ès-qualité déclare en outre que la quote-part attribuée au lot créé est conforme aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, et que par suite de la création du lot numéro 30, les charges générales de copropriété seront en conséquence exprimés en 1027<sup>ème</sup>.

Et il est attribué au lot numéro 30 les 2/1027èmes des charges générales de l'immeuble.

NF

9

AR

Charges spéciales au bâtiment A:

Monsieur Jean-Luc CAUMARTIN, ès-qualité déclare en outre que la quote-part attribuée au lot créé est conforme aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, et que par suite de la création du lot numéro 30, les charges spéciales au bâtiment A seront en conséquence exprimées en 1032èmes.

Il est attribué au lot numéro 30 les 3/1032èmes de charges spéciales au bâtiment A.

Tableau récapitulatif de la modification  
de l'état descriptif de division

Conformément aux dispositions de l'article 71.C, 2 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, la modification à l'état descriptif de division qui vient d'être constatée est résumée dans le tableau ci-dessous relaté:

<b>Numéros de lots</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>Escalier</b>	<b>Etage</b>	<b>Nature du lot</b>	<b>Quote-part en /1027ème</b>	<b>Observation</b>
1 à 29					1025	1025èmes transformés en 1027èmes.
30	A	Unique	S/Sol	cave	2	Créé, issu des parties communes

**ELEMENTS PRIS EN COMPTE ET METHODE DE CALCUL PERMETTANT DE FIXER LES QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES**

Monsieur Jean-LMuc CAUMARTIN ès-qualité déclare que les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, ont été établis par le Cabinet MALENFER DUFOUR, Géomètres-Experts à PARIS 20<sup>ème</sup>, 23 rue Olivier Métra, et sont directement issus des indications données dans les articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

**FRAIS**

Les frais du présent modifiant de l'état descriptif de division sont à la charge de Mademoiselle RAOUL, qui s'y oblige.

**FORMALITE UNIQUE**

Le présent acte sera soumis à la formalité unique au onzième bureau des hypothèques de PARIS.

11/

11/

42

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Le requérant fait élection de domicile au son siège social de son syndic.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité du requérant, telle qu'elle figure en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée.

## **II**

### **VENTE**

#### **DELAI DE REFLEXION DE L'ACQUEREUR**

Conformément aux dispositions de l'article L.271-1, alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation, L'ACQUEREUR reconnaît avoir contre récépissé le projet du présent acte le 5 novembre 2004.

En conséquence, le délai de sept jours, tel qu'il est défini par la loi précitée, est à présent expiré.

Ayant pleinement disposé de ce délai de réflexion pour prendre sa décision, il requiert le notaire soussigné de recevoir la présente vente.

Le récépissé est demeuré ci-annexé après mention.

### **VENTE**

LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR, qui accepte, et qui déclare acquérir pour son seul compte de manière à ce que les biens acquis soient sa propriété exclusive,

La TOUTE PROPRIETE du BIEN désigné ci-dessous.

### **DESIGNATION**

#### **A/ DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES DONT DEPEND LE BIEN VENDU QUI SERA CI-APRES DENOMME 'L'IMMEUBLE' :**

Un IMMEUBLE situé à PARIS (20ème arrondissement), 37 et 39 rue du Capitaine Marchal , cadastré section BM numéro 0095 lieudit "37 RUE DU CAPITAINE MARCHAL" pour une contenance de 0 ha. 02 a. 53 ca.

MF

g

AR

**B/ DES FRACTIONS DIVISES ET INDIVISES OBJET DE LA VENTE,  
CI-APRES DENOMMEES 'LE BIEN' :**

LOT NUMERO TRENTE (30), ✓

Au sous-sol du bâtiment A, une CAVE.

Et les 2/1027èmes des parties communes générales.

Et les 3/1032èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

**Contenance de l'immeuble :**

La présente vente ne portant que sur des lots de caves, de garages ou d'emplacements de stationnement, ou sur des lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup>, n'entre pas dans le champs d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots en copropriété.

En conséquence, les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée (à titre indicatif) au présent acte, cette différence excédât-elle un vingtième.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

La vente porte sur la pleine propriété du BIEN désigné ci-dessus.

**REFERENCES DE PUBLICATION**

**EFFET RELATIF**

Lesdits biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent au VENDEUR pour avoir été créés à partir des parties communes de l'immeuble aux termes du présent acte préalablement à la présente vente.

**ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître HUSSENOT-DESENONGES, Notaire à Paris, le 10 Décembre 1958, dont une expédition a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de la Seine le 11 Février 1959, volume 3151 numéro 17.

Ledit règlement de copropriété et état descriptif de division modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MONTHERISIER, Notaire à Paris, le 8 Mars 1995, dont une expédition a été publiée au 11ème bureau des hypothèques de PARIS, le 9 Mai 1995, volume 1995 P, numéro 2998.

Et aux termes du présent acte préalablement à la présente vente par la création du lot numéro 30 issu des parties communes.

Ledit règlement de copropriété non modifié depuis.

M

g

AR

## **CHARGES ET CONDITIONS**

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

### **PROPRIETE – JOUSSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN VENDU étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de MILLE CINQ CENTS EUROS ( 1.500,00 € ).

### **PAIEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial.

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

### **DONT QUITTANCE.**

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **IMPOTS SUR LA MUTATION :**

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

- le prix de la présente vente s'appliquant aux biens et droits immobiliers, soit : MILLE CINQ CENTS EUROS ( 1.500,00 € ).

Les parties déclarent que LE BIEN vendu sera soumis au tarif prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au 11ème bureau des hypothèques de PARIS .

#### **TAXATION DES PLUS-VALUES :**

Le VENDEUR déclare être propriétaire du bien présentement vendu pour être issu des parties communes aux termes du présent acte préalablement à la présente vente.

### **CALCUL DES DROITS**

BASE TAXABLE 1.500 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	1.500 €	3,60%	54 €
Taxe Communale	1.500 €	1,20%	18 €
Prélèvement Etat	54 €	2,50%	1 €
TOTAL			73 €

MF

U

AB

**MENTION DE CLOTURE**

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur HUIT pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**A handwritten signature consisting of the letters 'M' and 'F' stacked vertically.A handwritten signature consisting of the letters 'P' and 'P' stacked vertically.A handwritten signature consisting of the letters 'A' and 'R' stacked vertically.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire (loi n° 85-98 du 25 janvier 1985);

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens;

- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale des incapables majeurs, ni l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil (loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989).

Mademoiselle Annick RAOUL déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité au sens et pour l'application de la loi n°99-944 du 15 Novembre 1999, et reconnaît avoir été informé(e) par le notaire soussigné qu'en vertu de l'article 515-5 du Code civil, les biens, autres que les meubles meublants, dont les personnes engagées dans un pacte civil de solidarité deviennent propriétaires à titre onéreux postérieurement à la conclusion de ce pacte, sont présumés indivis par moitié si l'acte d'acquisition ou de souscription n'en dispose pas autrement.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR, en sa demeure;
- L'ACQUEREUR, en son domicile sus-indiqué.

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Office du notaire soussigné.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

LE BIEN sus-désigné est vendu à L'ACQUEREUR qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les charges et conditions définies aux présentes.

### **CONDITIONS GENERALES**

#### **A LA CHARGE DU VENDEUR :**

LE VENDEUR :

- supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le bien vendu et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes ;

- règlera au moyen du prix de la présente vente, l'intégralité des sommes restant dues tant aux créanciers inscrits qu'au syndicat des copropriétaires. Il rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions révélées par l'état hypothécaire sur formalité, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu aux présentes ;

- indemnisera L'ACQUEREUR de tous frais extraordinaires de purge.

MF

g

AR

Le tout de manière que LE BIEN vendu soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

- résiliera à ses frais, au jour fixé pour l'entrée en jouissance, les assurances qu'il a personnellement contractées concernant LE BIEN vendu.

- acquittera tous impôts dus au titre de l'occupation et la taxe foncière de cette année, L'ACQUEREUR devant, en ce qui concerne la taxe foncière, rembourser au VENDEUR le prorata de cette taxe pour la période courue de ce jour au 31 décembre prochain.

#### **A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR :**

##### **L'ACQUEREUR :**

- prend LE BIEN vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

. soit de l'état des bâtiments et des locaux vendus, vices de construction et autres, présence ou absence d'amiante ;

. soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous L'IMMEUBLE, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;

- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

- acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit BIEN peut et pourra être assujetti ; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, leurs suites et leurs conséquences.

- continuera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous traités d'abonnement qui auront pu être passés par LE VENDEUR concernant la desserte en eau, au gaz, à l'électricité, souscrira tous abonnements ou avenants à son nom dans le mois de son entrée en jouissance.

- fera son affaire personnelle de la souscription de toutes assurances s'appliquant aux biens, objets des présentes, et ce à compter de ce jour.

#### **DECLARATIONS DU VENDEUR**

LE VENDEUR déclare :

#### **SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE :**

- que LE BIEN vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestration ou de confiscation ni injonction de travaux.

#### **SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER :**

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescission, résolution, réquisition ou expropriation.

11F

6

AR

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur LE BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

**SUR LES SERVITUDES :**

- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

**DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE :**

Pour l'application des dispositions de l'article R.238-38 du Code du travail, le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les biens objets des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L.235-15 du Code du travail, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros oeuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par l'article L.263-10 du même Code.

**SUR L'OCCUPATION DU BIEN VENDU ET SA SITUATION AU REGARD DES TEXTES EN VIGUEUR SUR LA PROTECTION DES OCCUPANTS DE LOCAUX D'HABITATION :**

- que le bien vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;

- et que par conséquent, le droit de préemption institué par l'article 10 modifié de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ne peut s'exercer à l'occasion de la présente mutation.

**SUR L'OCCUPATION ANTERIEURE DU BIEN VENDU ET SA SITUATION AU REGARD DE L'ARTICLE 15 (MODIFIE) DE LA LOI 89-462 DU 6 JUILLET 1989 :**

- que le VENDEUR n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

**SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE :**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002.

Que les recherches effectuées conformément à l'article 10-1 dudit décret n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages et faux-plafonds.

Que les recherches effectuées conformément à l'article 10-1 dudit décret ont révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits mentionnés à l'annexe du décret, savoir toiture en fibro-ciment cour au niveau moins un en état dégradé.

17

A

17

Ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par D.E.P. à NEUILLY-PLAISANCE (Seine Saint-Denis), 9 rue Edmond Michelet, le 13 mai 2004 demeuré ci-annexé après mention.

### **SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, mais qu'il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la Santé publique comme n'étant pas à usage d'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L.1334-2 à L 1334-6 du Code de la santé publique.

### **ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES**

L'ACQUEREUR prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, et tous vices cachés, sauf l'effet de ce qui suit.

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble vendu ne renferme aucun terme, mais n'ayant pas fourni l'état parasitaire prévu par l'article 8 de la loi précitée, il demeure garant à l'égard de l'acquéreur du vice caché que constituerait la présence éventuelle de termites.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la teneur des dispositions de la loi précitée, de celle de l'arrêté préfectoral délimitant la zone contaminée, et déclare vouloir faire son affaire personnelle de tous recours éventuels en garantie contre le vendeur.

### **A.N.A.H :**

- qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objet des présentes.

*P*

*MF*

*AG*

## URBANISME

### **ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS :**

Sont demeurées ci-joint et annexées après visa de l'ACQUEREUR et mention du notaire, les pièces suivantes :

- note de renseignements d'urbanisme en date du 26 août 2004.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet L'IMMEUBLE vendu entre 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'habitation professionnel ou mixte et ses locaux accessoires, ou un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, 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 ci-dessus,
- et comme n'étant pas situé dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation 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 du certificat demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

### **REMISE DE TITRES**

Il ne sera remis à l'ACQUEREUR aucun autre titre de propriété concernant LE BIEN, mais il 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.

### **COPROPRIETE - CONVENTIONS**

#### **SYNDIC DE L'IMMEUBLE :**

Le syndic actuel de l'immeuble est : Cabinet CAUMARTIN , 12 rue de la Chine 75020 PARIS .

#### **REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE**

Les sommes restant dues au syndic par le VENDEUR seront réglées avec les fonds provenant des présentes.

Le notaire soussigné rappelle que la répartition des charges de copropriété entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR est la suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur.
- le paiement des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- le trop ou 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.

N

f

AR

Les parties peuvent toutefois convenir d'une répartition différente. Mais leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndic.

#### **PRISE DE CONNAISSANCE DU CARNET D'ENTRETIEN - AVERTISSEMENT**

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de L'ACQUEREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 aux termes desquelles notamment « Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

Il a informé L'ACQUEREUR qu'il lui appartient, sous sa seule responsabilité, de prendre connaissance de ce carnet d'entretien.

#### **STATUT DE LA COPROPRIETE :**

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont il déclare avoir pris connaissance. Il reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent au VENDEUR pour avoir été créés à partir des parties communes de l'immeuble aux termes du présent acte préalablement à la présente vente.

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un certificat sommaire hors formalité délivré le 12 novembre 2004 du chef du VENDEUR révèle que LE BIEN vendu est libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque, mention ou saisie.

MF

J

AR

## **AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES**

Le notaire soussigné informe les parties, et plus spécialement :

### **- LE VENDEUR :**

- Qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic peut former opposition au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé de ses charges.

- Que l'opposition régulière vaut, au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19.1 de la loi du 21 juillet 1994.

## **PUBLICITE FONCIERE**

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du nouveau propriétaire.

Si ce bien est grevé d'inscriptions, l'ancien propriétaire sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

## **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires 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 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.

NF

P

AI

**CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE.**

Comprenant :

- Pages : *2-3*
- Renvois : *2*
- Blanc barré : *2*
- Ligne entière rayée nulle : *2*
- Chiffre nul : *2*
- Mot nul : *2*

*A12* *9*  
*KF*

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

FAIT en l'Etude du Notaire soussigné, les jour mois et an susdits.

*Wey.* *K*

*A*

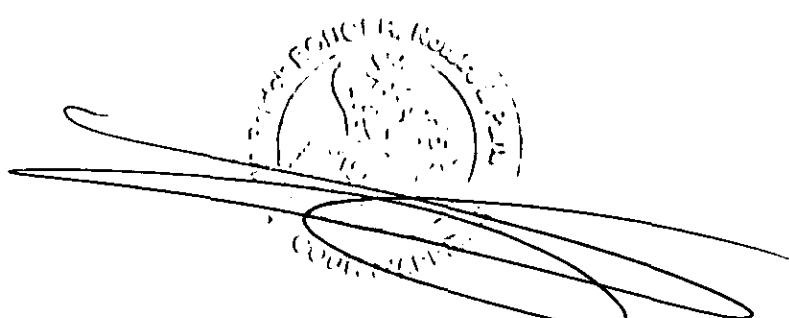
Le soussigné Notaire associé membre de la Société d'Exercice Libéral à responsabilité Limitée dénommée "BROGI et ROUGER, notaires associés" titulaire d'un office notarial à PARIS 20ème arrondissement (Seine), certifie et atteste :

"LA PARTIE NORMALISEE" du présent document contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 20ème (Seine) 37 rue du Capitaine Marchal , non identifié au SIREN, d'une copie collationnée de ses statuts./.

Le présent document exactement certifié, conforme à la minute et à la copie authentique , destiné à recevoir la mention de publication, sans mot nul ni renvoi, COMPRENANT dix sept pages numérotées de façon continue, dont huit pages pour la PARTIE NORMALISEE./.

A PARIS 20ème (Seine),  
Le 21 décembre 2004.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "BROGI ROUGER", is written over a large, stylized, oval-shaped flourish.