

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 07/03/2019 au SPFE de NANTERRE 3

Numéro de dépôt : 2019D02247

Volume : 2019P01354

Montant total des droits : 125,00

Détails des droits :

Base :	0,00	Taux :	0,00	Montant droit :	125,00
--------	------	--------	------	-----------------	--------

Salaires/CSI : 30,00

Total liquidation : 155,00

Reçu : Cent cinquante-cinq Euros

Pour le SPF, le comptable Michel GUILLOU

Date de signature : 29/05/2019

Copie du document

1421105
/CR/RER

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE VINGT DEUX FÉVRIER**

A CLICHY (Hauts de Seine), 74 boulevard Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial de Clichy, ci-après nommé,

Maître Laureen ABOU, Notaire soussigné, au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée «Jean-Philippe PAQUIN, Olivier THOMSEN, Eric ROUX-SIBILLON et Virginie LANCRI, notaires associés» titulaire d'un Office Notarial à CLICHY (Hauts de Seine) 74 Boulevard Jean Jaurès,

A REÇU LE PRESENT ACTE à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

I - MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE d'un immeuble situé à CLICHY (92110); 18, rue de Paris et 2, rue du Docteur Emile Roux, ayant pour objet la création d'un nouveau lot numéro 63,

II – VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'ensemble immobilier sis à CLICHY (92110), 18, rue de Paris, au profit de Monsieur Patrick BALCON.

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Le syndicat dénommé **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A CLICHY (92110), 18 RUE DE PARIS ET 2 RUE DU DOCTEUR EMILE ROUX**, Syndicat de copropriété, dont le siège est à CLICHY (92110), 18, rue de Paris, non immatriculée au SIREN.

ACQUEREUR

Monsieur Patrick Joseph Jacques Claude-François **BALCON**, directeur technique évènementiel, époux de Madame Marie Corinne Germaine **COLAS**, demeurant à CLICHY (92110) 18 rue de Paris.

Né à CLICHY (92110) le 16 mai 1975.

Marié à la mairie de ROCHEFORT-DU-GARD (30650) le 22 septembre 2018 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Patrick BALCON acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le syndicat dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A CLICHY (92110), 18 RUE DE PARIS ET 2 RUE DU DOCTEUR EMILE ROUX est représenté à l'acte par Madame Julie SIBONY, collaboratrice au sein de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Marion JACQUEMIN, Présidente du Cabinet BAUCHET, syndic de copropriété, domiciliée professionnellement à CLICHY (92110), 30 allées Léon Gambetta, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CLICHY (92110) du 21 février 2019.

Ladite Madame Marion JACQUEMIN, agissant au nom et comme mandataire du Cabinet Alain BAUCHET, société par actions simplifiées, au capital de 38.417 euros ayant son siège à CLICHY (92110), 18, rue de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 632 037 799 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Nommée à cette fonction aux termes d'une délibération des associés en date à CLICHY du 29 juillet 2016 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention.

Le Cabinet Alain BAUCHET agissant au nom et comme représentant du :
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A CLICHY (92110), 18 RUE DE PARIS ET 2 RUE DU DOCTEUR EMILE ROUX,

En sa qualité de syndic dudit immeuble, fonction dans laquelle il a été renouvelé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble réunie le 31 mai 2018.

- Monsieur Patrick BALCON, époux de Madame Marie Corinne Germaine COLAS, 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.

*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 le VENDEUR :

*Extrait K bis.

Concernant l'ACQUEREUR :

*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.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

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

*Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

*Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.

*Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

*Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

I - MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE POUR CREATION DE LOT

A la requête :

Du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A CLICHY (92110), 18 RUE DE PARIS ET 2 RUE DU DOCTEUR EMILE ROUX**, dont le siège est à CLICHY (92110), 18, rue de Paris, non identifiée au SIREN

Représenté à l'acte par Madame Julie SIBONY, collaboratrice au sein de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Marion JACQUEMIN, Présidente du Cabinet BAUCHET, syndic de copropriété, domiciliée professionnellement à CLICHY (92110), 30 allées Léon Gambetta, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CLICHY (92110) du 21 février 2019.

Ladite Madame Marion JACQUEMIN, agissant au nom et comme mandataire du Cabinet Alain BAUCHET, société par actions simplifiées, au capital de 38.417 euros ayant son siège à CLICHY (92110), 18, rue de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 632 037 799 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Nommée à cette fonction aux termes d'une délibération des associés en date à CLICHY du 29 juillet 2016 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention.

Le Cabinet Alain BAUCHET agissant au nom et comme représentant du :
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A CLICHY (92110), 18 RUE DE PARIS ET 2 RUE DU DOCTEUR EMILE ROUX,

En sa qualité de syndic dudit immeuble, fonction dans laquelle il a été renouvelé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble réunie le 31 mai 2018.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à CLICHY (92110), 18, rue de Paris

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes des assemblées générales des copropriétaires en date des 2 avril 2008 et 14 juin 2016, dont une copie de chacune délivrée par le syndic est demeurée jointe et annexée après mention.

Lesquels, préalablement, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Il est procédé préalablement à la vente au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** établi par Maître Patrice PHILIPPOT, notaire à PARIS, le 9 mars 1972 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME, le 21 avril 1972 volume 316 numéro 12 concernant l'immeuble ci-après désigné.

Préambule

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

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

*toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

*toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à **CLICHY (HAUTS-DE-SEINE) (92110) 18 Rue de Paris, et 2 rue du Docteur Emile Roux.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	48	2 rue du Docteur Emile Roux	00 ha 03 a 48 ca

L'immeuble est divisé en SOIXANTE-DEUX (62) lots numérotés de UN (1) à SOIXANTE-DEUX (62).

I - Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division

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 Patrice PHILIPPOT, notaire à PARIS, le 9 mars 1972 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME, le 21 avril 1972 volume 316 numéro 12.

Aux termes de cet acte, il a été déterminé des parties communes à tous les copropriétaires qui ont été réparties entre eux en MILLIEMES (1.000èmes).

II - Modification au règlement de copropriété :

- aux termes d'un acte reçu par Maître HUAS, notaire à CLICHY le 14 juin 1999, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME le 6 août 1999, volume 1999P, numéro 4708.

Aux termes dudit acte, le lot numéro SOIXANTE DEUX (62) a été créé par transformation des parties communes en parties privatives.

En conséquence, il a été déterminé des parties communes à tous les copropriétaires qui ont été réparties entre eux en MILLE TREIZIEMES (1.013èmes).

Définition des parties privatives et parties communes

Il résulte notamment du règlement de copropriété – état descriptif de division susvisé, que "les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé;

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et de la cour.

Les fondations, les gros murs de façade et de refond, les murs pignons, mitoyens ou non.

Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol.

Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,

Les souches de cheminées

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminée, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées du tout-à-l'égout, les conduits, les prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité (-sauf, toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci)

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux réservés à l'usage commun, les compteurs généraux, les branchements d'égoûts, les soutes et les réserves.

Les vestibules et couloirs d'entrée, l'escalier et sa cage, les paliers, les cabinets d'aisance à usage collectif

La loge de la concierge et ses dépendances

Tous les accessoires de ces parties communes, telles que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée)

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble de copropriétaires.

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour constituant une partie commune

- Le droit d'affouiller ladite cour

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée"

En conséquence, le couloir, le dégagement et le water-closet constituent une partie commune.

Résumé de l'état descriptif de division

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° Lot	Bât	Etage	Désignation	Tantièmes généraux
1	A	RDC	Boutique	92

2	A	RDC	Boutique	33
3	A	RDC	Boutique	34
4	A	1er étage	Appartement	23
5	A	1er étage	Appartement	44
6	A	1er étage	Appartement	42
7	A	1er étage	Appartement	44
8	A	2ème étage	Appartement	23
9	A	2ème étage	Appartement	44
10	A	2ème étage	Appartement	42
11	A	2ème étage	Appartement	44
12	A	3ème étage	Appartement	23
13	A	3ème étage	Appartement	44
14	A	3ème étage	Appartement	42
15	A	3ème étage	Appartement	44
16	A	4ème étage	Appartement	21
17	A	4ème étage	Appartement	40
18	A	4ème étage	Appartement	38
19	A	4ème étage	Appartement	40
20	A	5ème étage	Appartement	18
21	A	5ème étage	Appartement	35
22	A	5ème étage	Appartement	33
23	A	5ème étage	Appartement	35
24	A	6ème étage	Appartement	12
25	A	6ème étage	Appartement	25
26	A	6ème étage	Appartement	17
27	A	6ème étage	1 pièce	2
28	A	6ème étage	1 chambre	4
29	A	6ème étage	1 chambre	5
30	A	6ème étage	Appartement	15
31	A	Sous-sol	Cave	1
32	A	Sous-sol	Cave	1
33	A	Sous-sol	Cave	1
34	A	Sous-sol	Cave	1
35	A	Sous-sol	Cave	1
36	A	Sous-sol	Cave	1
37	A	Sous-sol	2 Caves	6
38	A	Sous-sol	Cave	1
39	A	Sous-sol	Cave	1
40	A	Sous-sol	Cave	1
41	A	Sous-sol	Cave	1
42	A	Sous-sol	Cave	1
43	A	Sous-sol	Cave	1

44	A	Sous-sol	Cave	1
45	A	Sous-sol	Cave	1
46	A	Sous-sol	Cave	1
47	A	Sous-sol	Cave	1
48	A	Sous-sol	Cave	2
49	A	Sous-sol	Cave	1
50	A	Sous-sol	Cave	1
51	A	Sous-sol	Cave	1
52	A	Sous-sol	Cave	1
53	A	Sous-sol	Cave	1
54	A	Sous-sol	Cave	1
55	A	Sous-sol	Cave	1
56	A	Sous-sol	Cave	1
57	B	RDC	Remise	2
58	B	RDC	Remise	2
59	B	RDC	Remise	2
60	B	RDC	Remise	2
61	B	RDC	Remise	2
62	A	RDC	Appartement	13
				1013

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

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – CREATION DE LOT PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES

A. Assemblée générale du 2 Avril 2008

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, en date du 2 Avril 2008, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention, les copropriétaires ont adopté, en vue de la cession d'une partie commune, les résolutions ci-après littéralement rapportées:

« Treizième Résolution

Aliénation des WC communs et de la partie de palier du 6ème étage au profit de Monsieur BALCON;

Mademoiselle LOUIS-LOUISY, voisine de palier de Monsieur BALCON, donne son accord à l'Assemblée Générale concernant ce projet.

L'Assemblée Générale a proposé l'an dernier pour l'aliénation du morceau de palier à Monsieur BALCON un montant de 2.000,00 €.

Après débat, l'Assemblée décide de maintenir cette somme. Monsieur BALCON en remercie les copropriétaires.

L'ensemble des frais de mutation, de modification du règlement de copropriété (création de deux lots supplémentaires), d'approbation de la répartition des charges en consé-

quence de la création de nouveaux locaux privés et de suppression de l'arrivée d'eau du WC commun seront à la charge de Monsieur BALCON.

Pour cette résolution le vote à la double majorité des voix est exigé.

Il faut donc réunir à la fois les 2/3 des voix (674/1011èmes) et la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou non (soit au moins 15 copropriétaires)

La majorité est obtenue à 706/1011èmes DES 16 copropriétaires présents et représentés. »

Par courrier en date du 27 janvier 2017, le Cabinet ALAIN BAUCHET atteste que l'assemblée générale extraordinaire du 2 avril 2008 n'a fait l'objet d'aucun recours. Ce certificat de non-recours est annexé aux présentes.

B. Assemblée générale du 14 juin 2016

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, en date du 14 juin 2016, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention, les copropriétaires ont adopté, en vue de la cession d'une partie commune, les résolutions ci-après littéralement rapportées:

« Onzième résolution - POINT 4

Aliénation des WC communs et de la partie de couloir du palier du 6ème étage : résolution adoptée lors de l'assemblée générale de 2008 moyennant un prix de vente de 2000,00 euros payables comptant.

En vue de finaliser cette transaction, Maître HUAS et PAQUIN, notaire à CLICHY 92110, 74; boulevard Jean Jaurès, nous informe qu'il est nécessaire que le projet préparé par le géomètre, le cabinet PICOT & MERLINI, 13, avenue Voltaire à EAUBONNE 95600 et notamment les tantièmes tant de charges générales que de charges d'escalier A et d'ascenseur, affèrent au lot à créer, soit approuvé par l'assemblée des copropriétaires.

Ce projet de modificatif à l'état descriptif de division est joint à la convocation pour approbation.

L'assemblée générale approuve le modificatif à l'état descriptif de division.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés totalisant les 292/292e »

Par courrier en date du 20 décembre 2016, le Cabinet ALAIN BAUCHET atteste que l'assemblée générale extraordinaire du 14 juin 2016 n'a fait l'objet d'aucun recours. Ce certificat de non-recours est annexé aux présentes.

Madame JACQUEMIN, par l'intermédiaire de son représentant, déclare qu'il a été annexé à la convocation à l'Assemblée du 14 juin 2016, le projet de modificatif établi par le Cabinet P. PICOT & A. MERLINI, géomètres-experts 13 avenue Voltaire – 95600 EAUBONNE dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

CREATION D'UN NOUVEAU LOT

En conséquence, le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A CLICHY (92110), 18 RUE DE PARIS ET 2 RUE DU DOCTEUR EMILE ROUX**, en application des dispositions prises lors des Assemblées générales des 2 avril 2008 et 14 juin 2016,

décide de créer, par transformation des parties communes en parties privatives, UN nouveau lot portant le numéro SOIXANTE-TROIS (63) ainsi désigné :

Lot numéro soixante-trois (63) :

Dans le Bâtiment A, au sixième étage, un couloir, dégagement et water-closets.

Et les trois /mille seizièmes (3 /1016 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Une copie des plans du lot du règlement de copropriété, des plans des lots établis par le geomètre ainsi que le projet de modificatif établi par le géomètre sont annexés aux présentes.

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 1016èmes au lieu de 1013èmes**.

Nouvel état descriptif de division

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

Tableau récapitulatif

N° Lot	Bât	Etage	Désignation	Anciennes quotes-parts	Nouvelles quotes-parts	Observations
1	A	RDC	Boutique	92	92	inchangé
2	A	RDC	Boutique	33	33	inchangé
3	A	RDC	Boutique	34	34	inchangé
4	A	1er étage	Appartement	23	23	inchangé
5	A	1er étage	Appartement	44	44	inchangé
6	A	1er étage	Appartement	42	42	inchangé
7	A	1er étage	Appartement	44	44	inchangé
8	A	2ème étage	Appartement	23	23	inchangé
9	A	2ème étage	Appartement	44	44	inchangé
10	A	2ème étage	Appartement	42	42	inchangé
11	A	2ème étage	Appartement	44	44	inchangé
12	A	3ème étage	Appartement	23	23	inchangé
13	A	3ème étage	Appartement	44	44	inchangé
14	A	3ème étage	Appartement	42	42	inchangé
15	A	3ème étage	Appartement	44	44	inchangé
16	A	4ème étage	Appartement	21	21	inchangé
17	A	4ème étage	Appartement	40	40	inchangé
18	A	4ème étage	Appartement	38	38	inchangé
19	A	4ème étage	Appartement	40	40	inchangé

20	A	5ème étage	Appartement	18	18	inchangé
21	A	5ème étage	Appartement	35	35	inchangé
22	A	5ème étage	Appartement	33	33	inchangé
23	A	5ème étage	Appartement	35	35	inchangé
24	A	6ème étage	Appartement	12	12	inchangé
25	A	6ème étage	Appartement	25	25	inchangé
26	A	6ème étage	Appartement	17	17	inchangé
27	A	6ème étage	1 pièce	2	2	inchangé
28	A	6ème étage	1 chambre	4	4	inchangé
29	A	6ème étage	1 chambre	5	5	inchangé
30	A	6ème étage	Appartement	15	15	inchangé
31	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
32	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
33	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
34	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
35	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
36	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
37	A	Sous-sol	2 Caves	6	6	inchangé
38	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
39	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
40	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
41	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
42	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
43	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
44	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
45	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
46	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
47	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
48	A	Sous-sol	Cave	2	2	inchangé
49	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
50	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
51	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
52	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
53	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
54	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
55	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
56	A	Sous-sol	Cave	1	1	inchangé
57	B	RDC	Remise	2	2	inchangé
58	B	RDC	Remise	2	2	inchangé
59	B	RDC	Remise	2	2	inchangé
60	B	RDC	Remise	2	2	inchangé
61	B	RDC	Remise	2	2	inchangé

62	A	RDC	Appartement	13	13	inchangé
63	A	6ème étage	Couloir, dégagement, w.c		3	Créé, issu des parties communes générales
				1013	1016	

Publication

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

Frais

Les frais du modificatif de règlement de copropriété portant création du lot présentement vendu, sont à la charge de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige conformément aux dispositions de l'assemblée générale des copropriétaires susvisée.

II - VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

Désignation

Dans un ensemble immobilier situé à **CLICHY (HAUTS-DE-SEINE) (92110) 18 Rue de Paris, et 2 rue du Docteur Emile Roux.**

Ledit immeuble comprenant :

- un grand corps de bâtiment à l'angle des deux rues, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de six étages, dit Bâtiment « A »,
- un autre bâtiment situé dans la cour, comprenant cinq remises, dit Bâtiment « B ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	48	2 rue du Docteur Emile Roux	00 ha 03 a 48 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro soixante-trois (63)

Dans le Bâtiment A, au sixième étage, un couloir, dégagement et water-closets.

Et les trois /mille seizièmes (3 /1016 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.

Etat descriptif de division – 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 Patrice PHILIPPOT, notaire à PARIS, le 9 mars 1972 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME, le 21 avril 1972 volume 316 numéro 12.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître HUAS, notaire à CLICHY le 14 juin 1999, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME le 6 août 1999, volume 1999P, numéro 4708.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié préalablement aux présentes, en première partie de cet acte reçu par Maître ABBOU, notaire à CLICHY ce jour, le 22 février 2019, qui sera publié en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

USAGE DU BIEN

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

EFFET RELATIF

Règlement de copropriété - état descriptif de division suivant acte reçu par Maître PHILIPPOT notaire à PARIS le 9 mars 1972, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME le 21 juillet 1972, volume 316, numéro 12.

Modificatif à l'état descriptif de division en première partie des présentes suivant acte reçu par Maître ABBOU, notaire à CLICHY le 22 février 2019 contenant création du lot de copropriété présentement vendu.

Cet acte sera publié en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

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 présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

ORIGINE DES FONDS

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

Ces fonds lui proviennent d'un compte ouvert à son nom dès avant son mariage et dont le montant utilisé aux présentes existait à cette date, ainsi déclaré.

DECLARATION DE REMPLOI

Monsieur Patrick BALCON déclare :

1°) - S'acquitter du prix ainsi que des frais d'acquisition, en totalité au moyen de fonds lui appartenant en propre, comme lui provenant de : ses économies propres réalisées préalablement à son union.

2°) - Faire la présente acquisition pour lui tenir lieu de emploi de ses fonds propres, afin que le **BIEN** lui soit propre par l'effet de la subrogation réelle, en application des articles 1406, alinéa 2, et 1434 du Code civil.

3°) - Ne pas avoir déjà remployé cette somme.

CONJOINT DE L'ACQUEREUR

Madame Marie Corinne Germaine **COLAS**, chef de projet digital, épouse de Monsieur Patrick Joseph Jacques Claude-François **BALCON**, demeurant à CLICHY (92110) 18 rue de Paris.

Née à LIVRY-GARGAN (93190) le 25 mars 1990.

Mariée à la mairie de ROCHEFORT-DU-GARD (30650) le 22 septembre 2018 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce, non présente, mais représentée par son époux, Monsieur Patrick BALCON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CLICHY (92110) du 20 février 2019, annexée aux présentes.

A l'effet de reconnaître la déclaration de remploi.

RECONNAISSANCE DE LA REALITE DU REMPLOI

Le conjoint de l'**ACQUEREUR**, Madame Marie **COLAS** épouse **BALCON**, connaissance prise des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné et les explications sur la technique du remploi qu'il lui a fournies, a déclaré :

1°) - Reconnaître le caractère propre des fonds au moyen desquels l'**ACQUEREUR**, son conjoint, s'est acquitté de la totalité du prix et des frais de l'acquisition.

2°) - Prendre acte de la volonté de celui-ci de procéder au remploi de ses fonds afin que le **BIEN** lui soit propre, sans qu'il n'y ait à ce sujet de récompense due à la communauté.

3°) - En conséquence, s'interdire à l'avenir de contester de quelque manière que ce soit le caractère propre de ce **BIEN**.

CLAUSE D'ACCESSOIRE DE PROPRE

En outre, la présente acquisition constitue l'accessoire d'un bien appartenant en propre à l'**ACQUEREUR** de la manière suivante :

Au sein de l'ensemble immobilier susvisé, Monsieur Patrick **BALCON** est déjà propriétaire des les lots numéros 27, 28, 29, 30 et 40, pour les avoir acquis préalablement à son union, ainsi qu'il suit :

En ce qui concerne les lots 28, 29 et 30

- Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître HUAS, notaire à CLICHY le 10 juillet 2001, publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 3 septembre 2001, volume 2001P, numéro 4399

En ce qui concerne le lot 27

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître HUAS Notaire à CLICHY, le 11 mars 2002, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3ème le 16 avril 2002, volume 2002 P numéro 1910

En ce qui concerne le lot 40

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître HUAS, notaire à CLICHY le 10 juillet 2001, publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 3 septembre 2001, volume 2001P, numéro 4399

Conformément aux dispositions de l'article 1406 du Code civil les biens acquis à titre d'accessoires d'un bien propre forment eux-mêmes des propres sauf récompense s'il y a lieu.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance du mécanisme de la récompense au moyen des explications fournies par le notaire.

Le conjoint de l'**ACQUEREUR**, par l'intermédiaire de son représentant, reconnaît avoir pris connaissance de ces dispositions.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :
Règlement de copropriété - état descriptif de division suivant acte reçu par Maître PHILIPPOT, notaire à PARIS le 9 mars 1972
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME, le 21 juillet 1972 volume 316, numéro 12.

Modificatif à l'état descriptif de division en première partie des présentes suivant acte reçu par Maître ABOU, notaire à CLICHY le 22 février 2019 contenant création du lot de copropriété présentement vendu.

Cet acte sera publié en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

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

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

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

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de CLICHY - 47, rue Villeneuve - 92110 CLICHY et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Impôt 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 DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR).

Droits

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 2 000,00	x	4,50 %	=	90,00
<i>Taxe communale</i> 2 000,00	x	1,20 %	=	24,00
<i>Frais d'assiette</i> 90,00	x	2,37 %	=	2,00

		TOTAL	116,00
--	--	--------------	---------------

Contribution de sécurité immobilière

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein Le minimum de perception est de 15 Euros	2 000,00	0,10%	2,00 15,00 €

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Absence de faculté de retractation

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, la présente vente portant sur une dépendance isolée. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

L'**ACQUEREUR** ne fait aucune réserve quant à la signature des présentes, par suite ces dernières ne peuvent être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Envoi du projet d'acte

Un projet du présent acte a été adressé aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie de possession

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

*qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

*qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,

*que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

*que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,

*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.

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 hypothécaire

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 16 novembre 2018 et certifié à la date du 15 novembre 2018 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé.

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

Servitudes

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

Le **VENDEUR** déclare :

*ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,

*qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

Etat du bien

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

*des vices apparents,

*des vices cachés.

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

*si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,

*s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Contenance du terrain d'assiette

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

Impôts 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.

Le lot ayant été créé ce jour, la taxe foncière afférente audit lot sera due par le propriétaire au 1er janvier 2020, soit l'ACQUEREUR. Le lot n'existant pas au 1er janvier 2019, il n'y a pas de taxe foncière pour cet exercice.

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.

Contrats de distribution et de fournitures

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle 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 fournitures. Il procèdera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

Assurance

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

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

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

Contrat d'affichage

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

1°) La note de renseignement d'urbanisme délivrée par la Mairie de CLICHY

2°) La liste des communes situées en dehors des zones de carrières délivrée par l'Inspection Générale des Carrières.

3°) Le plan cadastral.

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

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

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 3 avril 2014.

Par lettre en date du 28 avril 2014 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

Etant ici précisé que la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée une seconde fois à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 3 avril 2016.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner en date du 3 avril 2016, ainsi que l'accusé de réception par les services de l'Urbanisme portant la date du 9 janvier 2017 sont annexés.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Absence d'opération de construction ou de rénovation 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

Diagnosics techniques

Plomb

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne le lot 63 :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par M&L DIAG, 194 boulevard de la Villette - 75019 PARIS le 25 octobre 2018 est annexé.

Pour les parties communes

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'une recherche de la présence de plomb dans les parties communes a été effectuée par la société DIAG.B.I dont le siège social est situé 10/14 AVENUE D'Herblay BEAUCHAMP (95250), le 14 avril 2008, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

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

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

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

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

*soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,

*soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

*soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives

Un état établi par M&L DIAG, 194 boulevard de la Villette - 75019 PARIS le 25 octobre 2018 est annexé.

Pour les parties communes

Un diagnostic technique établi par la société A Furlin Expertises 13 bis boulevard de Verdun – 95220 HERBLAY le 27 Avril 2006 est annexé.

Ce diagnostic porte seulement sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002.

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

Termites

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

Pour les parties privatives

Un état relatif à la présence de termites délivré par M&L DIAG, 194 boulevard de la Villette - 75019 PARIS le 25 octobre 2018 est annexé.

Pour les parties communes

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

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

Mérules

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

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

*Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

*Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.

*La valeur isolante du bien immobilier.

*La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du

logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Radon

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

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

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

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

*aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

*améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

*Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

*Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

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

Dispositifs particuliers

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Diagnostiques 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).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Information de l'acquéreur sur les anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

*des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

*de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,

*qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

*La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

*La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

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

*La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Immatriculation du syndicat des copropriétaires

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.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

*31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,

*31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,

*31 janvier 2019, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AD5-739-230.

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.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

Diagnostic technique global

Le 1er 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 synthétique

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 24 octobre 2018.

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.

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.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

Le lot étant créé, aucun remboursement n'est effectué.

Ascenseur - réglementation

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

*de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

*de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

*de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

L'**ACQUEREUR** est informé que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

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 copropriété

Syndic de copropriété

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

*le syndic de l'immeuble est Cabinet Alain BAUCHET, 30 allées Léon Gambetta, 92110 CLICHY (HAUTS-DE-SEINE) ;

*l'immeuble est assuré par les soins du syndic.

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** reconnaît être en possession des pièces suivantes :

- le règlement de copropriété et ses modificatifs,
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- le carnet d'entretien,
- la fiche synthétique,
- l'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs
- l'état global des impayés des charges au sein du syndicat

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** est déjà copropriétaire des lots 27, 28, 29, 30 et 40.

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

*à respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété ;

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

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

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

- 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 avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux **BIENS**, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'**ACQUEREUR** renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours, sauf à ce qui a pu être indiqué ci-dessus concernant les travaux.

- II - Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus visé 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**.

Le lot ayant été créé ce jour, il n'y a pas lieu de prévoir le remboursement du prorata de charges du trimestre en cours.

- 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 syndicat à l'**ACQUEREUR**.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe ni fonds de roulement ni fonds de réserve à ce jour pour le lot nouvellement créé.

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

Dispense de notification de la mutation au syndicat

Le syndicat dispense le notaire soussigné d'avoir à lui adresser un avis de la présente mutation ainsi que la notification de transfert de propriété.

Election de domicile pour l'opposition du syndicat

Pour l'opposition éventuelle du syndicat, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ce lot appartient au **VENDEUR** par transformation de parties communes en parties privatives aux termes du modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître ABBOU, notaire à CLICHY, ce jour, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété, déclarant vouloir se reporter en tant que de besoin au règlement de copropriété et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

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.

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 que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, 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 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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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 à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis 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.

Le tout sauf à tenir compte de l'obligation de conservation des données.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

*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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

