

201 1/2 m de l'acte de P.C.  
6) Vente de l'act

3863  
3864

23 AVR. 1993  
Vol 1993 L n° 2059-2060

N° 3285

Prix 20 000  
PUBLICATION  
(1)

VDTC  
VHAB 2942  
755 840

0710 11 20  
V125 93

HALAIRES  
M. M. M. 100  
" V. 100  
200

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE

LE DIX MARS

Maitre Jérôme PLOCOUE Notaire associé de la Société Civile Professionnelle  
"Jérôme PLOCOUE" et Antoine PLOCOUE" Notaires associés, titulaire  
d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (dixième arrondissement) rue  
d'Hauteville numéro 1.

A reçu en la forme authentique le présent acte à la requête des personnes ci-après  
identifiées.

A. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS  
(10ème) 34 Rue du Château d'eau, représenté par :

Le CABINET CRAUNOT, Société Anonyme au capital de 250.000,00 Francs  
dont le siège social est à PARIS (10ème) 6 Rue du Faubourg Poissonnière,  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le N° B  
335 149 647, nommé à cette fonction aux termes d'une Assemblée des  
copropriétaires en date du 12 JUIN 1991 ; laquelle fonction a été renouvelée aux  
termes de l'Assemblée Générale du 22 SEPTEMBRE 1992.

Représenté par :

Monsieur Charles CRAUNOT, Président du Conseil d'Administration de ladite  
Société, demeurant à PARIS (7ème) 74 Avenue de la Bourdonnais, nommé à cette  
fonction suivant délibération du Conseil d'Administration de ladite Société, en date  
du 28 FEVRIER 1986, dont une copie demeurera ci-jointe et annexée après  
mention.

B. Monsieur Claude Jean Louis VALOGNES, Monteur en chauffage et Madame  
Anaïs Louise Marie Joséphine ROBIC, aide soignante, son épouse, demeurant  
ensemble à PARIS (10ème) 34 Rue du Château d'eau.

Nés savoir : - Monsieur à CHERBOURG (Manche) le 27 JUILLET 1945.

- Et Madame à MELRAND (Morbihan) le 31 JUILLET 1942.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à  
défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de  
MELRAND (Morbihan) le 18 DECEMBRE 1971. Ledit régime non modifié.

LESQUELS, préalablement au modificatif au règlement de copropriété et à la  
vente, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE :

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Raymond BOISSEAU, Notaire à  
LAGNY (Seine et Marne) le 22 MAI 1950, dont une expédition a été transmise au 2  
ème bureau des hypothèques de la SEINE, le 12 JUILLET 1950, volume 1305

F		LB
F		

N°37, il a été établi le Cahier des Charges et Règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (10<sup>ème</sup>) 34 Rue du Château d'Eau, comprenant :

Un corps de bâtiment principal en façade sur la rue élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée comportant deux boutiques, d'un entresol et de cinq étages dont la dernier lambrissé.

Un bâtiment en aile à droite en retour sur cour, élevé d'un entre sol et de cinq étages sur rez-de-chaussée,

Un bâtiment en aile à gauche sur cour élevé d'un entresol et de cinq étages sur rez-de-chaussée.

Loge de concierge en saillie dans la cour.

Petit pavillon au fond de la cour élevé sur terre plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage,

Le tout couvert en zinc,

Cour.

Cadastré section AZ N° 46 pour une contenance de 4 ares et 7 centiares.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître JUTEAU, notaire à PARIS le 8 OCTOBRE 1992, dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS, le 27 NOVEMBRE 1992, volume 1992 P N° 5736, ledit règlement de copropriété a été modifié par la suppression du LOT N° 16 remplacé par les LOTS N° 25 - 26 et 27.

3°) Aux termes de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 22 SEPTEMBRE 1992, il a été ce qui suit littéralement rapporté :

"A l'unanimité des présents et représentés, les copropriétaires décident la vente de "la loge en tenant compte de l'empiètement pour la construction de l'ascenseur.

"A l'unanimité des présents et représentés, les copropriétaires décident de vendre "cette loge à MR VALOGNES moyennant le prix de 70 000 F.

"A l'unanimité des présents et représentés, les copropriétaires mandatent le Cabinet "CRAUNOT SA pour signer les actes modificatifs création du nouveau lot et la "vente.

"Le Cabinet CRAUNOT SA est mandaté pour affecter au nouveau lot créé les "millièmes qui seront calculés par le Géomètre Expert.

"Monsieur VALOGNES s'engage :

" - à régler les honoraires du Cabinet CRAUNOT SA fixés à 5 000 F HT,

" - à régler la totalité des frais du Géomètre Expert,

" - à régler tous les frais de Notaire,

"- à laisser un empiètement permettant la pose d'un ascenseur dans l'escalier de "droite,

"- de réouvrir les aérations donnant dans la cave,

"- de prévoir une isolation phonique,

"- règlement au plus tard le 01.01.93.

"Par ailleurs, les copropriétaires décident à l'unanimité des présents et représentés "d'affecter le produit de cette vente au financement des travaux qui seront votés à la "présente Assemblée ou aux futures."

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Etant précisé qu'aucune contestation n'a été reçue par le syndic dans le délai de deux mois de la réception, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée aux copropriétaires absents, conformément à l'article 42 " 2 de la Loi du 10 JUILLET 1965, ainsi que Monsieur CRAUNOT es-qualités le déclare, et ainsi qu'il résulte de la lettre qu'il a adressée au Notaire associé soussigné le 28 DÉCEMBRE 1992, dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention.

CECI EXPOSE, il est passé à la régularisation des conventions ci-dessus :

## **L. MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

### **CREATION DU LOT :**

Monsieur CRAUNOT, es-qualités, crée un lot supplémentaire portant le N° 28 dont la désignation est la suivante :

### **LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :**

Au rez-de-chaussée, une pièce.

Et les 8 / 1.008° des parties communes de l'immeuble.

La création de ce lot a pour conséquence que le total des parties communes de l'immeuble ne se trouvent plus exprimées en 1.000° / 1.000° èmes, mais en 1.008° / 1.008° èmes.

### **TABLEAU RECAPITULATIF :**

En conséquence de ce qui précède, et pour se conformer aux prescriptions de l'article 71-B2 du décret N° 55.1530 du 14 OCTOBRE 1955, modifié par le décret N° 59.90 du 7 JANVIER 1959, portant application du décret N° 55.22 du 4 JANVIER 1955, il a été établi ci-après le tableau récapitulatif résumant les modifications qui viennent d'être apportées à l'état descriptif de division de l'immeuble.

N° de lot	Bât.	Etage	Nature du lot	Quote part dans les parties communes de l'immeuble		Observation ou concordance
				Ancienne quote-part en 1.000 èmes	nouvelle quote-part en 1.008 èmes	
1	2	3	4	5	6	7
1	sur rue	RDC	local, cave N°6	78	78	
2	"	"	local, cave N° 10	80	80	
3	Pavill° fd cour	"	2 pièces, débarras	32	32	
4	" à droite	"	2 pièces.....	32	32	
5	sur rue	1er	App. 4 pièces, cave N° 4.	62	62	
6	"	"	App. 4 pièces, cave N° 7	63	63	
7	gauche façade Pavill. fd	"	2 pièces.....	36	36	
8	droite façade Pavill. fd	"	App. 3 pièces....	33	33	
9	sur rue aile gche	2 ème	App. 4 pièces cave N° 13	62	62	
10	sur rue aile drte	"	App. 4 pièces Cave N° 3	64	64	
11	sur rue aile gche	3 ème	App. 4 pièces cave N° 9	62	62	
12	sur rue aile drte	"	App. 4 pièces cave N° 2	62	62	
13	sur rue aile gche	4 ème	App. 4 pièces cave N° 8.	59	59	
14	sur rue aile drte	"	App. 4 pièces cave N° 12.	58	58	

1	2	3	4	5	6	7
15	sur rue aile gche	5 ème	App. 4 pièces cave N° 15	56	56	
16 BIS	sur rue aile drte	"	App. 2 pièces cave N° 11	24	24	
17	sur rue aile gche	6 ème	chambre, cuisine	16	16	
18	"	"	chambre	12	12	
19	"	"	chambre sur cour	12	12	
20	"	"	chambre sur rue	10	10	
21	sur rue aile drte	"	chambre sur cour	13	13	
22	"	"	chambre vers aile gauche	12	12	
23	"	"	chambre	11	11	
24	"	"	chambre cave N° 5	19	19	
25	sur rue	5 ème	logement sur rue	15	15	
26	sur rue	"	logement sur cour	16	16	
27	sur rue	S.Sol	cave N° 1	1	1	
28	loge de conciergerie	RDC	1 pièce		8	<u>nouveau lot</u> provient des parties communes des lots 1 à 15, 16 bis et 17 à 27.
<u>Ancien</u> total des parties communes de l'immeuble				1.000° / 1.000°		
<u>Nouveau</u> total des parties communes de l'immeuble					1.008° / 1.008°	

## **IL. VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES :**

Par ces présentes, Monsieur CRAUNOT, es-qualités, vend à Monsieur et Madame VALOGNES qui acceptent le LOT N° 28 ci-dessus créé et désigné.

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de SOLXANTE DIX MILLE FRANCS (70.000,00 Francs).

Ce prix a été payé comptant par Monsieur et Madame VALOGNES, ce jour même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire associé soussigné à Monsieur CRAUNOT es-qualités, qui le reconnaît et leur en consent bonne et valable quittance.

### **DONT QUITTANCE**

## **DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET D'ACTION RESOLUTOIRE**

Le VENDEUR déclare se désister expressément de tous droits de privilège et d'action résolutoire sur l'IMMEUBLE et dispense le notaire soussigné de requérir une inscription à ce sujet.

## **FINANCEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR déclare qu'il a eu connaissance de la Loi numéro 70.596 du 13 juillet 1979 sur la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, et notamment de ses articles 16 et 18.

Il déclare que le prix de la présente vente a été payé sans l'aide d'aucun prêt, ni directement ou indirectement, ni même en partie et qu'en conséquence, la présente vente ne se trouve pas soumise à la condition suspensive prévue par l'article 1er de la Loi précitée.

## **PROPRIETE - JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'IMMEUBLE au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Il en aura également la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle. Lesdits biens et droits immobiliers étant libres de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

## **DECLARATIONS**

### **1°/ - Concernant l'état-civil et la capacité des parties**

- Le représentant du Cabinet CRAUNOT, es-qualités, déclare :
- que la société qu'il représente est une société française et qu'elle a son siège social en FRANCE.
- qu'elle n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,

- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions,
- qu'elle n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

**- Concernant l'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial et sa résidence,

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française,
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur,
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs,
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

**2°/ - Concernant l'IMMEUBLE vendu :**

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

**3°/ - Concernant la Copropriété :**

Les parties conviennent expressément que tous les travaux votés à compter de ce jour, seront à la charge de l'ACQUEREUR.

**DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION**

Monsieur et Madame VALOGNES déclarent que les biens et droits immobiliers ci-dessus sont destinés à l'habitation,

Et ils s'engagent en exécution de l'article 710 du ~~Code~~ Code Général des Impôts à ne pas affecter lesdits biens et droits immobiliers à un usage autre que l'habitation, pendant un délai minimum de trois ans à compter de ce jour,  
Si cet engagement n'était pas respecté, il serait tenu d'acquitter le complément des droits dont il se trouve dispensé, et, en outre, un droit supplémentaire de 6%.

**CALCUL DES DROITS**

Sur la somme de 70 000,00 F.

4,20% :	.....	2 940,00 F.
1,20% :	.....	840,00 F.
1,60%(T.R.) :	.....	1 120,00 F.
Frais de recouvrement 2,50% :	.....	73,00 F.
TOTAL :	.....	4 973,00 F.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente est faite sous les charges et conditions que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

### **1°/ - ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

Il prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance indiquée, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Au cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourrait s'appliquer.

### **2°/ - SERVITUDES**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, contenues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et 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.

### **DECLARATION DU VENDEUR**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, sauf celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la Loi ou de l'urbanisme.

### **3°/ - ASSURANCES**

Il fera son affaire personnelle de souscrire toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble, Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

### **4°/ - QUOTES - PARTS - IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

- a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er janvier.
- b) que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR ; dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser à la première réquisition du VENDEUR la fraction lui incombant.

### **5°/ - ABONNEMENTS DIVERS**

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe. Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de décharger sa responsabilité



et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et le cas échéant des actes modificatifs et complémentaires de ce règlement. L'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît. L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

### **FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

### **FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège respectifs.

### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

### **INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - 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 convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

Les parties reconnaissent également que le notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions fiscales instituant au profit du Trésor, un droit de préemption sur les immeubles dont le prix de vente est estimé insuffisant et leur a expliqué les conséquences pouvant résulter à l'encontre de l'ACQUEREUR et du VENDEUR, de l'application éventuelle de ces dispositions.

**DONT ACTE sur DIX pages**

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus-indiquée.

Et, après lecture faite, Mademoiselle Annie BUGEAUD, Clerc de notaire, demeurant à PARIS (10<sup>e</sup>) 1, rue d'Hauteville, habilitée et assermentée à cet effet conformément à la Loi a recueilli les signatures, puis signé.

Le notaire a également signé le même jour.

Suivent les signatures.

Le soussigné Me Jérôme PLOCQUE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office notarial, dont le siège est à PARIS (10<sup>e</sup>me arrondissement) 1, rue d'Hauteville, certifie que la présente copie, établie sur dix ----- pages, est exactement collationnée et conforme à la minute et à la copie authentique destinées à recevoir la mention de publication, et ne contient ni renvoi ni mot nul

Il certifie en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle figure en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

A PARIS, le 15 Mars 1993



**S.D.N.C.**

**ACTE N°** .....2060

**ERREUR DE COMPTAGE**

**NOMBRE REEL DE FEUILLES :** .....10