

3<sup>ème</sup> Bureau des  
HYPOTHÈQUES de PARIS

20 OCT. 2011

Provision  
Dossier n°

196

24713

*ite*

*180*

LE 3 OCTOBRE 2011

MODIFICATIF A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
& VENTE  
PAR  
LE SDC DU 207 RUE LAFAYETTE 75010 PARIS  
AU PROFIT DE  
Madame Audrey DESMEDT

# COPIE AUTHENTIQUE

LE 3 OCTOBRE 2011

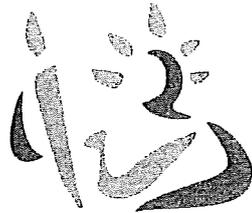
MODIFICATIF A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
& VENTE

PAR

LE SDC DU 207 RUE LAFAYETTE 75010 PARIS

AU PROFIT DE

Madame Audrey DESMEDT



## Notaires

*D. C. Bonnard      J. Adler*

*C. Larisse*

*Notaires*

*5, rue du Louvre 75001 Paris*

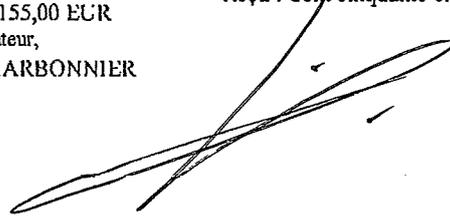
*Tél. 01.42.60.34.80 - Fax 01.49.27.04.21*

*Métro : Louvre - Palais-Royal - Parking : Saint-Germain l'Auxerrois*

2011 D N° 8454  
Publié et enregistré le 20/10/2011 à la conservation des Hypothèques de  
PARIS 3EME BUREAU  
Droits : 125,00 EUR  
Salaires : 30,00 EUR  
TOTAL : 155,00 EUR  
Le Conservateur,  
Roland CHARBONNIER

Volume : 2011 P N° 5746

Reçu : Cent cinquante-cinq Euros



L'AN DEUX MILLE ONZE  
LE TROIS OCTOBRE  
Maître Stéphane ADLER

Notaire de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de PARIS (1er arrondissement), 5 rue du Louvre et dénommée "Dominique Charles BONNART, Stéphane ADLER et Chantal LAVISSE, Notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial", soussigné,

A reçu le présent acte authentique, contenant **MODIFICATIF** à l'état descriptif de division de l'immeuble sis à PARIS (75010), 207 rue La Fayette et **VENTE**,

A la requête des personnes ci-après identifiées

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

1°) Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75010), 207, RUE LA FAYETTE** constitué aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 avril 1959 et déposé au rang des minutes de Maître HAISET, notaire à PARIS, aux termes d'un acte reçu par lui le 15 avril 1959, dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS le 12 mai 1959, volume 3086, numéro 4.

#### **De première part**

2°) Mademoiselle Audrey, Sylvie **DESMEDT**, Employée à la Banque de France, célibataire majeure, demeurant à PARIS (75010), 207 rue La Fayette.  
Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.  
Née à MONTREUIL (93100), le 23 février 1976.  
De nationalité Française.

#### **De seconde part**

#### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de

domicile en leur demeure respective.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

1°) Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75010), 207 rue La Fayette, est représenté par :

Mademoiselle Astrid ARCHAMBAULT, Clerc du notaire soussigné, domiciliée à PARIS (75001), 5 rue du Louvre, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine BATTISTELLI, aux termes d'une procuration sous seing privé, en date à PARIS du 15 septembre 2011, demeurée ci-annexée après mention.

Ledit Monsieur Antoine BATTISTELLI, AGISSANT en sa qualité de Président de :

La société dénommée FONCIA PARIS SAS au capital de 100.000,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (75018), 90 rue Damrémont, identifiée sous le numéro 622058683 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS ?

Laquelle société agit en sa qualité de syndic de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (75010), 207 rue La Fayette, fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 janvier 2011, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes, et spécialement habilitée à l'effet des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés lors de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble, en date à Paris du 11 juillet 2011, aujourd'hui définitive.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite assemblée et le certificat de non recours délivré par ledit syndic le 20 septembre 2011 sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention.

Mademoiselle Audrey DESMEDT, à ce présente.

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit.

**EXPOSE**

**I -REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE SES MODIFICATIFS**

**1 Etat descriptif de division – règlement de copropriété :**

L'immeuble sis à PARIS (75010), 207 rue La Fayette et figurant au cadastre section AG numéro 18, a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi sous seing privé en date du 15 avril 1959 et déposé au rang des minutes de Maître HAIZET, notaire à PARIS, aux termes d'un acte reçu par lui le 15 avril 1959, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de PARIS 3EME BUREAU, le 12 mai 1959, volume 3086, numéro 4.

**2. Modificatifs à l'état descriptif de division – règlement de copropriété :**

Ledit état descriptif division-règlement de copropriété a été modifié savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître SEDILLOT, notaire à PARIS, le 20 septembre 2000, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de PARIS 3EME BUREAU, le 16 octobre 2000, volume 2000P, numéro 6826, ledit acte contenant dépôt du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 15 octobre 1992,

- aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAS, notaire à PARIS, le 12 janvier

2011, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des hypothèques de PARIS 3EME BUREAU, le 3 mars 2011, volume 2011P, numéro 1171, contenant création du lot numéro 162 issu des parties communes désormais exprimées en 2.001èmes.

**II – ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DU 11 JUILLET 2011**

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires tenue le 11 juillet 2011 il a été notamment décidé ce qui suit littéralement rapporté :

*« 4. A LA DEMANDE DE MADEMOISELLE DESMEDT PROPRIETAIRE DES LOTS 13, 14 ET 32 ACHAT DU LOT N° 163 PARTIE DE PALIER DU 2EME ETAGE ISSUE DES PARTIES COMMUNES DU BATIMENT A DU 207 RUE LA FAYETTE PARIS 10EME ACCOLEE A SES LOTS POUR UN MONTANT DE 1 EURO SYMBOLIQUE\**

**Majorité nécessaire :** Article 26

*\*(après concertation du conseil syndical)*

**Pièces jointes :**

- estimation du prix de cession
- projet de modificatif au RCP

**Projet de résolution**

*L'Assemblée Générale décide de :*

- céder, moyennant un prix d'1 euro symbolique net vendeur, la partie commune du palier de 1,33 m<sup>2</sup> accolée aux lots 13 et 14, correspondant au futur lot N°163, à Mademoiselle DESMEDT.
- donner tout pouvoir au syndic pour la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile, faire publier le modificatif au règlement de copropriété et généralement faire le nécessaire, en vue de l'exécution de cette décision.

*L'assemblée générale prend acte que le nouveau lot créé n°163 sera affecté de 1/2001 millièmes en charges générales et de 1/1001 millièmes en charges bâtiment A.*

**Rappel des textes :**

*Article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 : « ... les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.*

*La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de tout sûreté grevant son lot ... »*

*L'assemblée générale note que la majorité requise n'est pas réunie, elle décide néanmoins de voter cette résolution pour ne pas empêcher cette régularisation. Elle est informée du risque de recours existant pendant les deux mois qui suivent la diffusion du procès-verbal.*

**POUR :** 910/2001

CONTRE : Monsieur GEORGES Yann : 19/2001

ABSTENTIONS : 0/2011

*CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.*

Une copie du procès-verbal de ladite assemblée demeure jointe et annexée aux présentes.

Observations étant ici faites que :

- La décision d'aliéner des parties communes est soumise à la majorité de l'article 26 de la Loi n° 65-557 du 10/07/1965, soit la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix ; en l'espèce, la résolution sus-énoncée précise que cette majorité n'était pas réunie ;

- Que ce défaut de majorité constitue une violation des règles de fond pouvant donner lieu a priori à une action en nullité à l'initiative des copropriétaires membres de la copropriété au moment où s'est tenue l'assemblée en cause, l'action en contestation d'assemblée étant personnelle et incessible ; en outre, seuls les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent agir ;

- Que le délai pour agir est de deux (2) mois à condition que tous les copropriétaires aient été régulièrement convoqués ; en l'espèce, ce délai est écoulé et aucun recours n'a été déposé ainsi qu'en a justifié le syndic dont l'attestation est demeurée ci-annexée, et en outre, le procès-verbal d'assemblée énonce que « les copropriétaires se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic » ;

- Par suite, le modificatif et l'aliénation du lot créé peuvent être régularisés.

Le dossier contenant les plans du deuxième étage du bâtiment A (état ancien, état projeté du nouveau lot créé) et l'attestation de surface et millièmes émanant du Cabinet d'Architecte, Philippe COUTINOT, dont le siège est à PARIS (75010), 8 boulevard de Magenta, est demeuré ci-annexé après mention.

Lesquels plans certifiés sincères par les parties.

**CECI EXPOSE**, il est passé au modificatif à l'état descriptif de division - règlement de copropriété objet des présentes :

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

#### **Création de lot**

Mademoiselle Astrid ARCHAMBAULT, agissant au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires crée le lot numéro 163, à partir des parties communes de l'immeuble.

#### **Désignation du nouveau lot :**

**Lot numéro cent soixante-trois (163)** de l'état descriptif de division, comprenant :  
Palier au 2<sup>ème</sup> étage, relié aux lots numéros 13 et 14.  
(Appartement au 2<sup>ème</sup> étage, fond de couloir)

Avec les un/deux mille deuxièmes (1/2002<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/mille unièmes (1/1001<sup>èmes</sup>) des parties communes spéciales au bâtiment A.

En conséquence,

- les tantièmes de copropriété de l'immeuble, qui étaient exprimées en deux mille unièmes (2.001èmes) seront désormais exprimées en deux mille deuxièmes (2.002èmes),

- les tantièmes de copropriété du bâtiment A, qui étaient exprimées en millièmes (1000èmes) seront désormais exprimées en mille unièmes (1.001èmes).

**TABLEAU RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DE L'ETAT  
DESCRIPTIF DE DIVISION**

**1/ REPARTITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES**

A la suite de la création du lot numéro 163 sus-désigné, comme provenant des parties communes de l'immeuble, la répartition des parties communes générales entre tous les copropriétaires, telle que prévue à l'acte sous seing privé en date du 15 avril 1959 et déposé au rang des minutes de Maître HAIZET, notaire à PARIS, aux termes d'un acte reçu par lui le 15 avril 1959 et publié au 3<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de PARIS le 12 mai 1959, volume 3086, numéro 4 et modifié ensuite, EST ANNULEE ET REMPLACEE par celle contenue dans le tableau récapitulatif ci-dessous, prévu par l'article 71 du décret 55-90 du 7 janvier 1959 pris pour l'application du décret 59-22 du 4 janvier 1959, et modifié par les articles 4 et 7 du décret numéro 79-405 du 21 mai 1979, qui se présentera dorénavant de la manière suivante.

N° Lot	Bâtiment	Escalier	Nature du lot	Ancienne QP dans les PCG	Nouvelle QP dans les PCG	Observations
<b>Rez-de-chaussée A</b>						
1	A	A	Boutique	90	90	
2	A	A	Boutique	63	63	
<b>Premier étage A</b>						
3	A	A	Chambre	15	15	
4	A	A	Chambre, cuisine	17	17	
5	A	A	Chambre	12	12	
6	A	A	Chambre, cuisine	33	33	
7	A	A	Chambre	13	13	
8	A	A	Chambre	14	14	
9	A	A	2 pièces, cuisine	32	32	
<b>Deuxième étage A</b>						
10	A	A	Chambre, cuisine	15	15	
11	A	A	Chambre, cuisine	17	17	
12	A	A	Chambre	12	12	
13	A	A	Chambre, cuisine	33	33	

14	A	A	Chambre	13	13	
15	A	A	Chambre	14	14	
16	A	A	2 pièces, cuisine	32	32	
<b>Troisième étage A</b>						
17	A	A	Chambre, cuisine	15	15	
18	A	A	Chambre, cuisine	17	17	
19	A	A	Chambre	12	12	
20	A	A	Chambre, cuisine	33	33	
21	A	A	Chambre	13	13	
22	A	A	Chambre	14	14	
23	A	A	2 pièces, cuisine	32	32	
<b>Quatrième étage A</b>						
24	A	A	Chambre, cuisine	14	14	
25	A	A	Chambre, cuisine	16	16	
26	A	A	Chambre	11	11	
27	A	A	Chambre, cuisine	32	32	
28	A	A	Chambre	13	13	
29	A	A	Chambre	14	14	
30	A	A	2 pièces, cuisine	32	32	
<b>Cinquième étage A</b>						
31	A	A	Chambre, cuisine	13	13	
32	A	A	Chambre, cuisine	15	15	
33	A	A	Chambre	11	11	
34	A	A	Chambre, cuisine	29	29	
35	A	A	Chambre	12	12	
36	A	A	Chambre	13	13	
37	A	A	2 pièces, cuisine	27	27	
<b>Sixième étage A</b>						
38	A	A	Chambre, cuisine	13	13	
39	A	A	Chambre, cuisine	14	14	
40	A	A	Chambre	10	10	
41	A	A	Chambre	10	10	
42	A	A	Chambre	7	7	
43	A	A	Chambre	6	6	

44	A	A	Chambre	6	6	
45	A	A	Chambre	6	6	
46	A	A	Chambre	7	7	
47	A	A	Chambre	8	8	
<b>Sous-sol A</b>						
48	A	A	Cave de 2 pièces	42	42	
49	A	A	Cave de 2 pièces	3	3	
50	A	A	Cave de 2 pièces	3	3	
51	A	A	Cave de 2 pièces	41	41	
52	A	A	Cave de 2 pièces	4	4	
53	A	A	Cave de 2 pièces	3	3	
54	A	A	Cave de 2 pièces	2	2	
55	A	A	Cave de 2 pièces	2	2	
<b>Rez-de-chaussée B</b>						
56	B	B	Remise avec apprentis	17	17	
57	B	B	Une pièce (bureau)	15	15	
58	B	B	Local de 3 pièces (magasin)	107	107	
59	B	B	Dépôt de 4 pièces	50	50	
<b>Premier étage B</b>						
60	B	B	Deux chambres	16	16	
61	B	B	Une pièce	12	12	
62	B	B	Une pièce, cuisine	14	14	
63	B	B	Une chambre	14	14	
64	B	B	Une pièce	14	14	
65	B	B	Une chambre	7	7	
66	B	B	Une pièce	9	9	
67	B	B	Une pièce, cuisine	14	14	
68	B	B	Une pièce, cuisine	17	17	
69	B	B	Une pièce	10	10	
70	B	B	Une pièce, cuisine	11	11	
71	B	B	Une chambre,	16	16	

			cuisine		
<b>Deuxième étage B</b>					
72	B	B	2 chambres	12	12
73	B	B	Une pièce	14	14
74	B	B	2 pièces, cuisine	20	20
75	B	B	Une pièce, cuisine	14	14
76	B	B	Une chambre	14	14
77	B	B	Une pièce	14	14
78	B	B	Chambre	7	7
79	B	B	Une pièce	9	9
80	B	B	Une pièce, cuisine	14	14
81	B	B	Une pièce, cuisine	17	17
82	B	B	Une pièce	10	10
83	B	B	Une pièce, cuisine	11	11
84	B	B	Une chambre, cuisine	16	16
<b>Troisième étage B</b>					
85	B	B	2 chambres	12	12
86	B	B	Une pièce	14	14
87	B	B	2 pièces, cuisine	21	21
88	B	B	Une pièce, cuisine	14	14
89	B	B	Chambre	14	14
90	B	B	Une pièce	14	14
91	B	B	Chambre	7	7
92	B	B	Une pièce	9	9
93	B	B	Une pièce, cuisine	14	14
94	B	B	Une pièce, cuisine	16	16
95	B	B	Une pièce	10	10
96	B	B	Une pièce, cuisine	11	11
97	B	B	Une chambre, cuisine	15	15
<b>Quatrième étage B</b>					
98	B	B	2 chambres	12	12
99	B	B	Une pièce	11	11
100	B	B	2 pièces, cuisine	19	19
101	B	B	Une pièce, cuisine	13	13
102	B	B	Chambre	13	13

103	B	B	Une pièce	13	13	
104	B	B	Chambre	7	7	
105	B	B	Une pièce	8	8	
106	B	B	Une pièce, cuisine	13	13	
107	B	B	Une pièce, cuisine	16	16	
108	B	B	Une pièce	8	8	
109	B	B	Une pièce, cuisine	9	9	
110	B	B	Chambre, cuisine	15	15	
<b>Cinquième étage B</b>						
111	B	B	2 chambres	14	14	
112	B	B	Une pièce	10	10	
113	B	B	2 pièces, cuisine	18	18	
114	B	B	Une pièce, cuisine	11	11	
115	B	B	Chambre	11	11	
116	B	B	Une pièce	12	12	
117	B	B	2 pièces, cuisine	14	14	
<b>Sous-sol B</b>						
118	B	B	Cave	3	3	
119	B	B	Cave	1	1	
120	B	B	Cave	1	1	
121	B	B	Cave	1	1	
122	B	B	Cave	1	1	
123	B	B	Cave	1	1	
124	B	B	Cave	1	1	
125	B	B	Cave	1	1	
126	B	B	Cave	1	1	
127	B	B	Cave	2	2	
128	B	B	Cave	2	2	
129	B	B	Cave	2	2	
130	B	B	Cave	2	2	
131	B	B	Cave	2	2	
132	B	B	Cave	2	2	
133	B	B	Cave	2	2	
134	B	B	Cave	1	1	
135	B	B	Cave	1	1	
136	B	B	Cave	1	1	
137	B	B	Cave	1	1	
138	B	B	Cave	1	1	
139	B	B	Cave	1	1	
140	B	B	Cave	1	1	
141	B	B	Cave	1	1	
142	B	B	Cave	1	1	

143	B	B	Cave	1	1	
144	B	B	Cave	1	7	
145	B	B	Cave	1	5	
146	B	B	Cave	1	5	
147	B	B	Cave	1	1	
<b>Cinquième étage B</b>						
148	B	B	Grenier	1	1	
149	B	B	Grenier	1	1	
150	B	B	Grenier	1	1	
151	B	B	Grenier	1	1	
152	B	B	Grenier	1	1	
153	B	B	Grenier	1	1	
154	B	B	Grenier	1	1	
155	B	B	Grenier	1	1	
156	B	B	Grenier	1	1	
157	B	B	Grenier	1	1	
158	B	B	Grenier	1	1	
159	B	B	Grenier	1	1	
160	B	B	Grenier	1	1	
161	B	B	Grenier	1	1	
<b>1<sup>er</sup> Etage B</b>						
162	B	B	Un local à aménager	1	1	Issu des PCG
<b>2<sup>ème</sup> étage A</b>						
163	A	A	Palier	-	1	Issu des PCG
<b>TOTAL</b>				<b>2.001</b>	<b>2.002</b>	

**2/ REPARTITION CHARGES COMMUNES PARTICULIERES AU BATIMENT A**

Numéro de lot	Ancienne QP dans les PCP du bâtiment A	Nouvelle QP dans les PCP du bâtiment A	Observations
Du numéro 1 au numéro 55		Inchangés	
163	-	1	Issu des PCG
<b>TOTAL</b>	<b>1.000</b>	<b>1.001</b>	

Conformément aux dispositions de l'article 11 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et ainsi qu'il résulte de la décision des copropriétaires précédemment retranscrite, la répartition des charges communes générales et particulières des nouveaux lots, établie qu'il a été dit ci-dessus, a été approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires du 11 juillet 2011.

**FORMALITES – POUVOIRS – MENTION - FRAIS**

**1/ PUBLICITE FONCIERE**

Une expédition des présentes sera publiée au troisième bureau des hypothèques de PARIS.

**2/ POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, 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.

**3/ MENTION**

Mention des présentes sera faite partout où besoin sera.

**4/ FRAIS**

Les frais des présentes seront supportés par Mademoiselle DESMEDT conformément aux conventions passées avec le syndicat des copropriétaires et indiquées dans la résolution précédemment rapportée.

**Les parties sont ensuite passées à la deuxième partie du présent acte.**

**II - VENTE DU LOT NUMERO CENT SOIXANTE-TROIS (163) -**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75010), 207 RUE LA FAYETTE**, ci-dessus plus amplement nommé et ici représenté par Mademoiselle Astrid ARCHAMBAULT comme indiqué en tête des présentes.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

**ACQUEREUR**

Mademoiselle Audrey, Sylvie **DESMEDT**, susnommée et ici présente.

**OBSERVATIONS PREALABLES**

**SOLIDARITE**

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

**DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**OBJET DU CONTRAT**

**VENTE**

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

**DESIGNATION**

**Commune de PARIS (75010)**

Un ensemble immobilier situé **207 rue La Fayette**

Cadastré **section AG numéro 18** lieudit : 207 rue La Fayette, d'une contenance de 6 ares et quarante-cinq centiares (6a 45ca).

Les biens et droits immobiliers consistant en :

**Lot numéro cent soixante-trois (163) :**

Palier au 2<sup>ème</sup> étage, relié aux lots numéros 13 et 14.

(Appartement au 2<sup>ème</sup> étage, fond du couloir)

Et la copropriété à concurrence des un/deux mille deuxièmes (1/2.002<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

Et les un/mille unièmes (1/1.001<sup>èmes</sup>) des parties communes spéciales au bâtiment A.

**Loi carrez**

Ainsi qu'il résulte d'un mesurage réalisé le 6 juin 2011 par Monsieur Philippe COUTINOT, Architecte D.P.L.G. demeurant à PARIS (75010), 8 boulevard de Magenta et ci-annexé, ledit lot est d'une superficie de **1,33 m<sup>2</sup>**. La présente vente portant donc sur un lot d'une superficie inférieure à huit mètres carrés, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

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

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS**

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont vendus par le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'IMMEUBLE 207 RUE LA FAYETTE PARIS 75010** à concurrence de la totalité en toute propriété.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

Lesdits biens sont acquis à concurrence de la totalité en toute propriété par **Mademoiselle Audrey DESMEDT**.

**REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE**

**Effet relatif**

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE pour avoir été créés comme provenant des parties communes, aux termes du présent acte, dont une copie authentique sera publiée avant ou en même temps que les présentes au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS.

**Etat descriptif de division – règlement de copropriété :**

L'immeuble sis à PARIS (75010), 207 rue La Fayette et figurant au cadastre section AG numéro 18, a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi sous seing privé en date du 15 avril 1959 et déposé au rang des minutes de Maître HAISET, notaire à PARIS, aux termes d'un acte reçu par lui le 15 avril 1959, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de PARIS 3EME BUREAU, le 12 mai 1959, volume 3086, numéro 4.

Ledit état descriptif division-règlement de copropriété a été modifié savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître SEDILLOT, notaire à PARIS, le 20 septembre 2000, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de PARIS 3EME BUREAU, le 16 octobre 2000, volume 2000P, numéro 6826, ledit acte contenant dépôt du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 15 octobre 1992,

- aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAS, notaire à PARIS, le 12 janvier 2011, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des hypothèques de PARIS 3EME BUREAU, le 3 mars 2011, volume 2011P, numéro 1171, contenant création du lot numéro 162 issu des parties communes désormais exprimées en 2.001èmes,

- Et aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, contenant création du lot numéro 163 et augmentation de millièmes pour arriver à 2.002<sup>èmes</sup>.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

**PROPRIETE-JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait du présent acte à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

**PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **UN EURO (1,00 EUR)**.

Ce prix est payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

**DONT QUITTANCE**

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

Le VENDEUR déclare se désister expressément du privilège de vendeur et renoncer à l'action résolutoire sur l'IMMEUBLE vendu. En conséquence, il dispense le notaire soussigné de requérir inscription de ce privilège au bureau des hypothèques compétent.

**DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION**

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I.

Pour les besoins du calcul du salaire de Monsieur le Conservateur, les BIENS vendus sont évalués à CINQ CENTS EUROS (500 EUR).

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

- qu'il a son siège social en France,
- est une personne morale non assujettie à l'impôt sur les plus-values, en sa qualité de syndicat de copropriété.

En conséquence, aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 150 VG, III du Code Général des Impôts.

**CALCUL DES DROITS**

Pour les besoins de l'enregistrement et de la publicité foncière, ledit lot est évalué à la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00€).

SUR LA SOMME DE : 500,00 EUROS

TAXE DEPARTEMENTALE 3,80% 19,00 EUROS

TAXE COMMUNALE 1,20% 6,00 EUROS

FRAIS DE RECOUVREMENT (ETAT) 2,37% 0,00 EUROS

---

TOTAL 25,00 EUROS

**ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur QUATORZE (14) pages, contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

**SECONDE PARTIE**

### **DELAI DE REFLEXION**

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble qu'il destine à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article Maître ADLER, notaire soussigné, a notifié les présentes à l'ACQUEREUR le 22 septembre 2011 ainsi qu'il résulte d'un récépissé en date du même jour dont l'original demeure joint et annexé aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.
- avoir bénéficié du délai de réflexion de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code susvisé.

Il est, en outre, précisé qu'en application de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR n'a effectué aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant la durée du délai de réflexion de sept jours qui lui a été accordé.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la présente vente.

### **DISPENSE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME**

L'ACQUEREUR ayant déclaré bien connaître la situation de l'immeuble au regard de l'urbanisme pour être déjà propriétaire de lots dans l'immeuble concerné, a dispensé le Notaire soussigné de demander quelque renseignements d'urbanisme que ce soit. Il déclare vouloir faire son affaire personnelle des servitudes qui peuvent exister, le tout sans recours contre le VENDEUR.

L'ACQUEREUR reconnaît en outre avoir été informé des dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation stipulant notamment que :

- les locaux à usage d'habitation ne peuvent être affectés à un autre usage sauf autorisation spéciale,
- les locaux à usage professionnels ne peuvent, s'ils ne conservent pas leur destination, être affectés à un usage autre que l'habitation.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La présente vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'urbanisme.

En effet, celle-ci porte sur des biens remplissant les conditions d'exclusion prévues par les textes, à savoir :

- que les locaux vendus, ainsi que les locaux accessoires éventuels constituent un seul local à usage d'habitation ou à usage professionnel, ou à usage professionnel et d'habitation, compris dans un bâtiment dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans.

- et que lesdits locaux ne sont pas situés à l'intérieur d'un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L. 211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits objets des présentes appartiennent au syndicat des copropriétaires par suite de leur création des parties communes de l'immeuble aux termes d'un modificatif reçu ce jour par le Notaire soussigné, dont une copie authentique sera

publiée en même temps que les présentes.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

Les présentes sont conclues sous les conditions suivantes :

#### **I.- CONDITIONS GENERALES**

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

##### **1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION**

Les biens et droits immobiliers sont vendus dans leur état actuel.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

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

##### **2-) SERVITUDES**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues 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 et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

##### **3-) ASSURANCES**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de 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-) 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 dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

##### **5-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

##### **6-) GARANTIE D'EVICITION**

Le VENDEUR sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever les biens vendus.

## **II- CONDITIONS PARTICULIERES**

En outre, les présentes ont lieu sous les conditions particulières ci-après :

### **IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

La vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires ; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement au présent acte, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait du présent acte, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne les biens vendus, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

## **DECLARATIONS**

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

#### **A - Concernant le VENDEUR :**

Le représentant du syndicat des copropriétaires déclare qu'il ne s'agit pas d'une copropriété en difficulté et que le syndicat des copropriétaires a la pleine capacité de s'obliger et d'aliéner.

#### **B - Concernant l'ACQUEREUR :**

L'ACQUEREUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité 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.
- il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

### **2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu**

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

- 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,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres charges ou restrictions susceptibles

de porter atteinte au droit de propriété.

### **3/- Concernant la copropriété**

#### **Déclarations du VENDEUR :**

Le représentant du syndicat des copropriétaires informe l'ACQUEREUR :  
- que le syndic est la société FONCIA PARIS, dont le siège est à PARIS (75018),  
90 rue Damremont ;  
- qu'il n'a reçu dudit syndic aucune convocation à une assemblée dont la tenue a été fixée à une date postérieure à celle de la présente vente,

Le représentant du syndicat des copropriétaires en sa qualité de VENDEUR, subroge ainsi expressément L'ACQUEREUR, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires.

#### **Convention sur la répartition des charges et des travaux :**

Il est expressément convenu que chacune des parties supportera de façon définitive les appels de fonds faits par le syndic aux dates où chacune d'elle a été ou sera copropriétaire.

#### **Avis de mutation de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 au syndic :**

Notification du présent acte sera faite auprès du syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné, d'une part conformément à l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et d'autre part, conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

#### **CARNET D'ENTRETIEN**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la possibilité qu'il a de prendre connaissance, à sa demande, du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le Syndic de copropriété susnommé, et ce conformément à l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

#### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte.

Pour la cohérence du présent acte, il sera également précisé la situation des parties communes de l'IMMEUBLE au regard de certaines des dispositions ci-après visées qui leur sont applicables, quand bien même les diagnostics fournis par les soins du syndic ne font pas partie des documents relevant du DDT.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

-le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;

-l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;

-l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;

-le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

-l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

-l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

### **VICES CACHES**

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessus et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « charges et conditions », le vendeur est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

De ces différents documents, il résulte notamment :

#### **1- Déclarations sur l'amiante :**

##### Rappel des textes

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions des différents textes, les décrets et circulaires, relatifs à l'amiante et plus particulièrement des dispositions de l'article L 1334-7 du Code de la Santé Publique et du décret n° 96.97 du 7 février 1996, modifié successivement par les décrets n° 97.855 du 12 septembre 1997, n° 2001.840 du 13 septembre 2001 et par le décret n° 2002.839 du 3 Mai 2002.

Ces dispositions prévoient notamment, l'obligation pour tous les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'annexer à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'immeuble, un état mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante.

En l'absence de ce document, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Les parties reconnaissent en outre, qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, avant toute démolition un repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante devra être effectué et les résultats transmis à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser des travaux.

##### Déclarations / attestations

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier sus-désigné a été édifié en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997. Par suite, les présentes entrent dans le champ des dispositions sus-énoncées.

#### **En ce qui concerne les parties privatives :**

##### ➤ Sur les lots numéros 13, 14 et 163:

Un état sur les parties privatives établi par le Cabinet DIAGS EXPERT dont le siège est situé à PARIS (75017), 2 avenue de Villiers, le 5 avril 2011, est demeuré ci-joint

et annexé après mention.

Les conclusions de cet état sont les suivantes : "*Absence de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante (au sens de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique)*".

**En ce qui concerne les parties communes :**

Un diagnostic a été effectué en parties communes par la Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage, 59 rue de l'Abondance à LYON (69421) Cedex 03 ZA Fontaine du Vaisseau, le 7 janvier 2005 ; lequel diagnostic a été établi relativement à la présence de matériaux et produits non friables contenant de l'amiante, dans les parties visitées.

Le Laboratoire d'Etudes de Recherches Scientifiques et d'Analyses et de Contrôles (LERSAC), dont le siège est situé à VANDOEUVRE LES NANCY (54500), 5 avenue des Jonquilles, a établi le 11 janvier 2005, un rapport dont les conclusions sont les suivantes : « *Aucune fibre d'amiante n'a été détectée dans cet échantillon.* »

Une copie desdits rapports est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

**2- Lutte contre le saturnisme :**

**Rappel des textes**

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions des articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la Santé Publique, de leurs décrets d'application et des arrêtés ministériels du 25 avril 2006, concernant la lutte contre le saturnisme. Ces dispositions comportent notamment l'obligation d'annexer un constat des risques d'exposition au plomb, établi depuis moins d'un an par rapport à la date de l'acte, à toute promesse de vente ou à défaut d'avant contrat à l'acte de vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949.

En l'absence de ce document établi depuis moins d'un an par rapport à la date de l'acte, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Déclarations / attestation**

Les BIENS objet des présentes ayant été construits avant le 1er janvier 1949 et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

**En ce qui concerne les parties privatives :**

➤ **Sur les lots numéros 13,14 et 163 :**

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué sur les parties privatives par le Cabinet DIAGS EXPERTS, sus-dénommée, le 5 avril 2011, a révélé la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré sans facteurs de dégradation du bâti.

**En ce qui concerne les parties communes :**

Un constat de risque d'exposition au plomb a été établi, le 23 décembre 2007, dans les parties communes par le Cabinet d'Architecte, Agence A2L dont le siège est situé à PARIS (75012), 2 square Hatton dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes et dont les conclusions sont les suivantes : « *Ce constat révèle la présence de*

revêtements dégradés (mesures de classe 1, 2 et 3) contenant du plomb » sans facteurs de dégradation du bâti.

### **3- Etat parasitaire :**

#### Rappel des textes

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions des articles L 133-1 à L 133-6 et R 133-1 à R 133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages. Ces dispositions comportent notamment l'obligation d'annexer un état relatif à la présence de termites, établi depuis moins de six mois par rapport à la date de l'acte, à toute promesse de vente ou à défaut d'avant contrat à l'acte de vente d'un immeuble situé dans un secteur déterminé par arrêté préfectoral comme " zone contaminée ".

En l'absence de ce document établi depuis moins de six mois par rapport à la date de l'acte, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

#### Déclarations / attestations

Le VENDEUR déclare que les biens sont situés dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites suivant arrêté préfectoral. En conséquence, un rapport sur l'état parasitaire est obligatoire.

### **En ce qui concerne les parties privatives :**

#### ➤ Sur les lots numéros 13, 14 et 163:

Un contrôle sur l'état parasitaire des parties privatives a été effectué par la société DIAGS EXPERTS, sus-dénommée, le 5 avril 2011, dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions ont été les suivantes : « *Absence d'indice de dégradations biologiques dues aux termites* ».

### **En ce qui concerne 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 des termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'ACQUEREUR en fait son affaire personnelle.

### **4- Etat de l'installation intérieure de gaz :**

#### Rappel des textes

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions des articles L 134-6, L 271-4 à L 271-6 et R 134-6 à R 134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation stipulant que 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 état de cette installation, établi moins de trois ans par rapport à la date de l'acte, en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

L'état de l'installation intérieure de gaz réalisé dans les parties privatives des locaux

et leurs dépendances, décrit, au regard des exigences de sécurité :

- a) L'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz ;
- b) L'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires ;
- c) L'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion.

L'état est réalisé sans démontage d'éléments des installations.

A défaut d'annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente un état établi moins de trois ans par rapport à la date de l'acte, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

#### Déclarations- attestation

Le VENDEUR déclare que compte tenu de la nature du lot numéro 163 (palier), celui-ci ne comporte aucune installation intérieure de gaz, les dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation relatives à la sécurité des installations intérieures de gaz ne lui sont donc pas applicables.

#### 5- Sur les risques majeurs :

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers concernant les risques précités est intervenu le 14 février 2006 sous le n° 2006-45-1.

#### **(i.) Etat des risques (L. 125-5 I du Code de l'environnement) :**

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de Paris des deux risques majeurs suivants :

- le risque inondation, qui fait l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 juillet 2003 ;
- le risque de mouvement de terrain lié à la présence en sous-sol de Paris d'anciennes carrières et de zones de gypse antéludien, signifiés par les arrêtés inter-préfectoraux des 26 janvier 1966, 25 février 1977 et 19 mars 1991. Ces arrêtés pris au titre de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme valent plan de prévention des risques (PPR), en application de l'article L. 562-6 du code de l'environnement.

1) Le VENDEUR déclare qu'il résulte de la consultation de la cartographie du PPRI de Paris que les biens et droits immobiliers sont inclus dans le périmètre de ce plan.

2) Le VENDEUR déclare qu'il résulte de la consultation de la cartographie du périmètre réglementaire des zones de carrières et de gypse antéludien que les biens et droits immobiliers ne sont pas inclus dans le périmètre de ce plan.

3) Il est, en outre, précisé que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, et ainsi qu'il résulte de l'article D.563-8-1 du code de l'environnement, **la ville de PARIS est en zone de sismicité très faible.**

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'Environnement est ci-annexé.

#### **Déclarations relatives aux sinistres (L. 125-5 IV du Code de l'environnement)**

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le VENDEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les Biens n'ont pas subi de sinistre

susceptible d'avoir 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## **6- Diagnostic de performance énergétique :**

### Rappel des textes

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et les articles R.134-1 à R.134-5 du même Code qui prévoient, l'obligation pour le vendeur de biens et droits immobiliers, de fournir à l'acquéreur, un diagnostic de performance énergétique, été établi depuis moins de dix ans par rapport à la date de l'acte, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 dudit Code.

### Application

➤ Sur les lots numéros 13, 14 et 163 :

Un diagnostic de performance énergétique établi par la société DIAGS EXPERTS, sus dénommée, le 5 avril 2011, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

## **7- Installation intérieure d'électricité :**

### Rappel des textes

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions des articles L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation stipulant que la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation doit être précédée d'un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de 15 ans, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

A défaut d'annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente un état de l'installation d'électricité, établi depuis moins de 3 ans par rapport à la date de l'acte, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices-cachés correspondantes.

### Application

➤ Sur les lots numéros 13, 14 et 163 :

Le VENDEUR déclare que le bien comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence est ci-annexé, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans qu'a établi la société DIAGS EXPERTS, sus dénommée, le 5 avril 2011, demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions sont les suivantes :

*« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour*

*laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. »*

Les anomalies constatées sont visées pages 2 et 3 dudit diagnostic.

L'ACQUEREUR prend acte de cette situation et reconnaît avoir pris connaissance de ce diagnostic et l'avoir signé. Il déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le VENDEUR.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le représentant du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'IMMEUBLE 207 RUE LA FAYETTE PARIS 75010** qu'à sa connaissance, l'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à l'assainissement communal.

#### **FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au troisième bureau des hypothèques de PARIS.

#### **REMISE DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

#### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, 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.

#### **CORRESPONDANCES**

Les parties déclarent que pour toutes correspondances à leur adresser, elles devront se faire à l'adresse suivante :

Pour le VENDEUR : en son siège social sus-indiqué en tête des présentes

Pour l'ACQUEREUR : en son domicile savoir : Chez Mme DESMEDTS Martine  
29 rue des Brayes 60800 Crépy en Valois

#### **BASE BIEN**

Les parties sont informées de la possibilité d'inscrire la présente mutation dans la base de données de références immobilière dénommée BIEN, gérée par Paris Notaires Services et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes, qui font par ailleurs l'objet d'une publication auprès de la Conservation des hypothèques au titre des obligations de publicité foncière.

L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Conformément aux dispositions légales, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification relatif aux données portant sur la présente mutation auprès de Paris Notaires Services. Les parties ainsi informées consentent à ladite inscription.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leurs nom, prénoms et dénomination lui a été régulièrement justifiée.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

**INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INEFFICACITES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1337 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité de leur volonté, 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 copie de l'acte comportant une augmentation du prix.

**DONT ACTE rédigé sur VINGT CINQ (25) pages.**

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Madame Sophie VALERIANI, Notaire assistant, habilitée à cet effet et assermentée par actes déposés aux minutes dudit notaire le 21 septembre 2006 qui a également signé,

Fait et passé à Nanterre (Hauts de Seine), 3 rue Jules Gautier en l'étude de maître LEPANY.

A la date sus indiquée.

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois :2
- Mots rayés nuls :sans
- Chiffres rayés nuls :sans
- Lignes entières rayées nulles :sans
- Barres tirées dans les blancssans

Suivent les signatures ./.

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 25 pages, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné, et ne comportant ni autre renvoi approuvé, ni autre blanc, ligne, mot ou chiffre rayé, et le notaire soussigné approuve la mention sus énoncée.

