

10782803
ICV/AP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT TROIS AOÛT**

**A CHILLY MAZARIN, en l'Etude du notaire ci-après nommé,
Maître François CHAUVEAU de VALLAT, Notaire associé de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité limitée « CHAUVEAU de VALLAT ET
ASSOCIES, NOTAIRES », à CHILLY MAZARIN (Essonne), 36 avenue Mazarin,**

**Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Olivier
LESCANE, notaire à NICE (06000), 31 avenue Malausséna, assistant
l'ACQUEREUR.**

**A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

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

Monsieur Charles **JEANNEL DABRY de THIERSANT**, retraité, époux de Madame Marie-Hélène Marthe **FAURE**, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) 4 villa Eugène Manuel.

Né à NICE (06000) le 12 mai 1945.

Marié à la mairie de PARIS 5ÈME ARRONDISSEMENT (75005) le 15 novembre 1975 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Paul CHARDON, notaire à PARIS, le 30 octobre 1975.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Cheng Yan **BAO**, gérant de société, demeurant à SHANGAI (CHINE) 401 Block 29 Changdao Rd NO 825 PUDONG.

Né à ANHUI (CHINE) le 14 février 1994.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité chinoise.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Cheng Yan BAO acquiert seul et pour son compte personnel la totalité en pleine propriété des **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** objets de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Charles JEANNEL DABRY de THIERSANT non présent à l'acte mais représenté par Madame Annie DEBRAY, collaboratrice au sein de l'étude du notaire soussigné, spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous-seing privé en date à CHAMONIX, du 10 août 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Monsieur Cheng Yan BAO non présent à l'acte mais représenté par Madame Shuang CHEN, née le 1er avril 1970 à LIAONING (CHINE), demeurant à GRASSE (06130), 10 chemin Saint-Michel, en vertu d'une procuration sous-seing privé en date à SHANGAI (CHINE), du 20 mai 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Madame CHEN non présente mais représentée par Madame Virgine PIRONNEAU, collaboratrice au sein de l'étude du notaire participant, spécialement habilitée à cet effet aux termes d'une procuration authentique que lui a donnée ladite Madame CHEN, suivant acte reçu par Me LESCANE, notaire à NICE, le 11 juin 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

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 leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, 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, le 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, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - 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.

Et pour l'acquéreur spécialement savoir :

- Qu'il n'a pas été condamné à une peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, au 3° du VII de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi qu'il résulte du bulletin n° 2 du casier judiciaire délivré par l'Association pour le Développement du Service National,
- Et, que la signature des présentes ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des présentes.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Charles JEANNEL DABRY de THIERSANT

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Cheng Yan BAO

- Passeport.
- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

CONSETEMENT DU CONJOINT DU VENDEUR

Madame Marie-Hélène Marthe **FAURE**, retraitée, épouse de Monsieur Charles **JEANNEL DABRY de THIERSANT**, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) 4 villa Eugène Manuel.

Née à CLERMONT-FERRAND (63000) le 29 janvier 1949.

Mariée à la mairie de PARIS 5ÈME ARRONDISSEMENT (75005) le 15 novembre 1975 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Paul CHARDON, notaire à PARIS, le 30 octobre 1975.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente à l'acte mais représentée par Madame Emilia RODRIGUES, collaboratrice au sein de l'étude du notaire soussigné, spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous-seing privé en date à CHAMONIX, du 10 août 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

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 "**mobilier**", 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.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la totalité en pleine propriété des **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

VILLE DE PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) - 4 Villa Eugène Manuel

Divers biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé sur le territoire de la ville de PARIS (75016), 4 Villa Eugène Manuel.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DO	51	4 VLA EUGENE MANUEL	00 ha 05 a 82 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro quarante-quatre (44)

UN APPARTEMENT situé au 6ème étage, à droite du palier, comprenant : une entrée, trois pièces principales, une cuisine, une salle de bains.

Le VENDEUR déclare que la situation actuelle est la suivante :

Une entrée - salle à manger, salle de séjour, chambre, salle-de-bain, cuisine et WC.

Et les trois cent dix-neuf /dix mille troisièmes (319 /10003 èmes) des parties communes générales.

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR** notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« *Le VENDEUR déclare que la situation actuelle est la suivante :
Une entrée - salle à manger, salle de séjour, chambre, salle-de-bain, cuisine et WC.* »

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85)

UNE CAVE au sous-sol portant le n° 2.

Et les deux /dix mille troisièmes (2 /10003 èmes) des parties communes générales.

Tel que les **BIENS** existent, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés, ainsi qu'il résulte de l'Office notarial titulaire des minutes de Maître SCHOLER, notaire à BOULOGNE BILLANCOURT demeuré ci-annexé.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 76,20 M² pour le lot numéro QUARANTE-QUATRE (44) ainsi déclaré par le VENDEUR sous sa seule responsabilité et à sa seule charge ainsi qu'il le reconnaît.

Le **VENDEUR** reconnaît à ce sujet avoir été averti :

- De l'utilité de refaire un mesurage lors de chaque vente car si la revente intervient dans un délai supérieur à un an de la date de son acquisition, et s'il y a une action en diminution de prix de la part de l'acquéreur, il ne pourra se retourner contre le propriétaire originaire.
- Qu'en cas d'action en réduction de prix intentée par l'**ACQUEREUR**, il ne pourra se retourner contre l'auteur du mesurage à défaut de l'avoir personnellement mandaté.

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 SCHOLER, notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT, le 6 février 1957 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8, le 4 mai 1957 volume 2873 numéro 4.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître PESSINA, notaire à PARIS le 11 avril 1983, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 6 mai 1983, volume 3803, numéro 17.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi du 13 décembre 2000, la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014, la loi numéro 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'ordonnance numéro 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, ses dispositions le cas échéant contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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'habitation. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DELAYRE notaire à GARGES--LES-GONESSE le 15 février 2019, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 13 mars 2019, volume 2019P, numéro 1599.

RESERVE DU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

Le **VENDEUR** réserve à son profit, sa vie durant et jusqu'à son décès, le droit d'usage et d'habitation du **BIEN**.

Les conditions sont ci-après définies dans la partie développée de l'acte.

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 aura la jouissance à l'extinction du droit d'usage et d'habitation réservé par le **VENDEUR** à son profit.

PRIX

La vente a lieu moyennant :

1°) PARTIE PAYEE COMPTANT

La somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR) formant partie du prix a été payée comptant en totalité par

l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

2°) REPRISE DE RENTE VIAGERE

Et l'obligation pour l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige de continuer le paiement d'une rente au lieu et place du **VENDEUR** en l'acquit de celui-ci et sans recours contre ce dernier, au créancier précédent propriétaire dénommé en l'origine de propriété.

La rente étant actuellement de QUARANTE-HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (48 744,00 EUR) par an due par le **VENDEUR** au créancier comme partie du prix de la vente que celui-ci avait consentie au **VENDEUR** de l'immeuble présentement vendu ainsi qu'il est dit en l'exposé qui précède.

Ensemble toutes les majorations conventionnelles ou légales qui ont pu et pourront être apportées à cette rente.

Ladite rente payable mensuellement et d'avance, en douze termes égaux de **QUATRE MILLE SOIXANTE-DEUX EUROS (4 062,00 EUR)**, le premier de chaque mois pour ainsi continuer de mois en mois jusqu'au décès du créancier.

L'**ACQUEREUR** effectuera le service de cette rente au lieu et place du **VENDEUR** directement au créancier aux époques et de la manière convenues, à partir du terme payable le 1er septembre 2021. En application de l'article 1327-1 du Code civil, il est indiqué que la cession n'est opposable au créancier que du jour où elle lui a été notifiée. Par suite cette notification sera effectuée sans délai par les soins du notaire.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance de l'ensemble des modalités et conditions de cette rente, des règles d'indexation, par la remise qui lui en a été faite dès avant jour d'une copie de l'acte constitutif, et s'obliger les à exécuter et accomplir.

Les conditions de paiement de la rente sont également rappelées ci-après, telle qu'elles résultent du titre de propriété du VENDEUR, visé au paragraphe « EFFET RELATIF » :

« PARTIE PAR RENTE VIAGERE

Le solde du prix est converti en une rente annuelle et viagère de QUARANTE-HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (48.744,00 EUR) créée au profit et sur la tête du VENDEUR.

Les PARTIES conviennent que cette rente sera payable mensuellement et d'avance en douze termes égaux de QUATRE MILLE SOIXANTE-DEUX EUROS (4.062,00 EUR), le premier paiement devant avoir lieu le premier jour du mois suivant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente et ensuite tous les premiers de chaque de chaque mois et ensuite d'année en année, pendant la vie et jusqu'au décès du VENDEUR, époque à laquelle la rente sera éteinte et amortie.

CONVENTION RELATIVE A LA RENTE

Observation étant ici faite que le VENDEUR sera ci-après dénommé "créancier" et l'ACQUEREUR "débiteur" dans la partie de l'acte relative aux conditions de la rente viagère.

Il est convenu entre les PARTIES que :

- *Tous paiements auront lieu au domicile du crédientier ou s t il le désire en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.*
- *Le crédientier ne sera pas tenu de fournir un certificat de vie tant qu'il touchera par lui-même les arrérages de cette rente ou qu'il les fera toucher sur ses quittances.*
- *En cas de décès du débirentier, il y aura solidarité et indivisibilité pour le service de cette rente entre ses héritiers et représentants, et les frais de toute signification de titre à faire auxdits héritiers et représentants seront à leur charge.*
- *Lors du décès du crédientier ses héritiers et représentants n'auront pas à restituer au débirentier la partie de la rente, payée d'avance, qui s'appliquera à une période postérieure au décès.*
- *De même, aucun compte ne sera à faire entre les héritiers et représentants du crédientier, à raison du prorata de rente touché d'avance par ce dernier.*
- *Le débirentier aura à sa charge et devra acquitter les frais et émoluments de tous renouvellements de l'inscription de privilège de vendeur qui seront à faire pour garantir le paiement de la rente viagère et de tous accessoires de la rente. En cas de non-paiement des frais de renouvellement par le débirentier le crédientier en avancera le coût à charge pour le débirentier de le rembourser.*
- *En outre, et par dérogation des dispositions de l'article 1978 du Code civil, il est convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance, de deux termes de la rente viagère présentement constituée, la vente sera de plein droit, purement et simplement résolue, un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le crédientier de son intention d'user du bénéfice de la présente clause. Dans ce cas, tous les arrérages perçus par le crédientier et tous embellissements et améliorations apportés au BIEN seront de plein droit et définitivement acquis au crédientier, sans recours ni répétition de la part du débirentier défaillant, et ce à titre de dommages et intérêts et d'indemnités forfaitairement fixés.*
- *Les héritiers ou les représentants du débirentier disposeront d'un délai de 45 jours à compter du décès de ce dernier pour enlever tout meuble meublant et objet mobilier se trouvant dans les lieux et pouvant lui appartenir, sauf les meubles et objets fixés durablement. Hors ce délai et en cas de non accomplissement, en tout ou partie de l'enlèvement, le propriétaire pourra y procéder lui-même ou par une entreprise qu'il aura mandatée, après en avoir fait l'inventaire, et s'indemniser de ses frais sur le produit de leur vente.*

ALIENATION PAR LE DEBIRENTIER

En raison de la créance résultant de la présente constitution de rente viagère, le débirentier s'engage en cas de revente du BIEN par lui acquis, à la notifier au crédientier, et à lui remettre une copie exécutoire de l'acte constatant l'aliénation, sans frais.

Il est précisé en tant que de besoin que le créancier ne peut se voir opposer la cession que du jour où elle lui a été notifiée, et ce conformément aux dispositions de l'article 1327-1 du Code civil.

Tous les ACQUEREURS successifs demeureront garants et solidaires envers le crédientier du paiement régulier de la rente et de l'exécution des conditions de la présente vente. »

« REVISION DE LA RENTE

1/ De convention expresse entre les parties, le DEBIRENTIER aura la faculté de réduire le montant de la rente par le versement au CREDIRENTIER d'une somme d'un montant maximal de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR), payable comptant à son domicile.

Cette faculté ne pourra être exercée qu'entre le treizième (13ème) et le vingt-quatrième (24ème) mois suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Cette faculté s'imposera au CREDIRENTIER sans que celui-ci ne puisse s'y opposer.

En cas d'exercice de cette faculté, la nouvelle rente viagère sera déterminée par le calcul suivant, tel qu'il résulte de l'offre d'achat rédigée par la société ABAFIM PRESTIGE, régularisée le 7 décembre 2018 par les parties, et dont une copie est demeurée ci-annexée.

« Prix net vendeur : 1.000.000,00 EUR

Bouquet initial : 610.000 EUR.

Complément du bouquet : X.

90 % de la rente versée : Y.

= Montant restant divisé par le nombre de mois statistiquement restant c'est-à-dire 96 mois moins le nombre de mois écoulé depuis la réitération ».

= Nouveau montant de la rente viagère mensuelle. »

2/ Le montant de la rente viagère ci-dessus constituée sera révisé en considération de la variation de l'indice national du coût à la construction, tel que publié trimestriellement par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Il sera pris comme base de révision l'indice du 3ème trimestre 2018 qui est de 1733.

En conséquence, les PARTIES décident que la rente ne sera révisable qu'une fois par an, le jour anniversaire de cette rente en prenant pour bases l'indice du 3è trimestre précédent.

Dans le cas où une modification ou transformation quelconque interviendrait dans la fixation de l'indice, la variation du montant de la rente sera alors établie en se basant sur la publication du nouvel indice qui serait accepté par les PARTIES au lieu et place de l'ancien, en prenant pour base de comparaison, le dernier indice publié.

Dans le cas contraire, les PARTIES décident que le montant de la rente viagère sera alors déterminé compte tenu du coût à la construction, d'un commun accord entre elles, à défaut à dire d'expert.

Cette révision aurait lieu sous les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues, c'est-à-dire, majoration ou réduction proportionnelle de plein droit une fois par an, pour le jour anniversaire de la rente.

RESERVE DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

A la garantie du paiement de la rente mise à la charge du débirentier et des majorations éventuelles de cette rente, le BIEN demeurera affecté par privilège réservé au profit du crédientier.

Inscription de ce privilège sera prise à la diligence et au profit du crédientier contre le débirentier dans les deux mois de ce jour, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil.

De convention expresse, cette inscription et toutes celles complémentaires qui seraient prises pour sûreté de toutes majorations de la rente et de toutes celles qui seraient prises en renouvellement, devront être radiées définitivement sur la simple production de l'acte de décès du crédientier sans qu'il y ait besoin d'aucune autre justification, notamment du paiement des arrérages de cette rente, ni d'un acte de mainlevée, le crédientier consentant dès à présent tout désistement de privilège et action

résolutoire, et toute décharge au service de la publicité foncière qui opérera cette radiation.

DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription à prendre en vertu des présentes est prise pour une durée de trente ans et elle est stipulée renouvelable par périodes de dix ans en cas de besoin, le tout au frais du débirentier qui s'y oblige.

TRANSFERT DE GARANTIE

Le débirentier ne pourra que transférer la garantie hypothécaire profitant au crédientier, en vertu des présentes, sur un autre bien d'une valeur au moins équivalente, et sous réserve que l'inscription à prendre sur ce bien vienne en premier rang et sans concurrence.

Dans cette hypothèse, il devra obtenir l'accord du crédientier, celui-ci ne pourra refuser ce transfert de garantie que dans l'hypothèse où le bien proposé pour ce transfert de garantie ait une valeur inférieure à celui objet des présentes. »

Il est en outre expressément convenu entre les parties que :

1) L'ACQUEREUR justifiera du paiement exact de la rente à toute demande du **VENDEUR**.

2) Qu'à défaut de paiement mis à la charge de l'ACQUEREUR, à son exacte échéance, de deux termes de la rente viagère dont les conditions sont ci-dessus rappelées, la vente sera de plein droit, purement et simplement résolue, un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le VENDEUR, de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Dans ce cas, la partie payée comptant du prix de la présente vente, tous les arrérages de rente versés au crédientier et tous les embellissements et améliorations qui auront pu être apportés aux **BIENS** vendus demeureront acquis au **VENDEUR**, sans indemnité ni restitution.

De même, le **VENDEUR** conservera la partie du prix payée et ne sera tenu à aucune restitution à l'égard de la rente versée par l'**ACQUEREUR**, dans le cas où la présente vente se trouverait annulée comme conséquence de l'exercice, par le crédientier de l'action résolutoire qu'il s'était réservé dans la vente sus-analysée en l'exposé qui précède.

3) En cas de décès de l'ACQUEREUR, avant l'extinction de la rente, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres co-obligés pour le service de ladite rente et les frais de signification de titres à faire auxdits héritiers et représentants seront à leur charge.

RESERVE DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE - INSCRIPTION DE PRIVILEGE DE VENDEUR

A la garantie du paiement de la rente mise à la charge de l'**ACQUEREUR** et pour assurer le rang du privilège de **VENDEUR** et le droit à l'action résolutoire, à la sûreté du service exact de la rente viagère ci-dessus mise à la charge de l'**ACQUEREUR** et de ses majorations éventuelles, de tous frais et accessoires et de l'exécution des conditions de la présente vente inscription sera prise dans les deux mois de ce jour conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, par les soins du notaire Soussigné.

L'inscription de ce privilège et de toutes celles qui pourront la renouveler devront être radiées sur la simple production de l'acte de décès du crédientier sans que l'**ACQUEREUR** ait à justifier du paiement des arrérages de la rente viagère ni à fournir de mainlevée.

Le **VENDEUR** consent dès à présent à ce que le seul fait du décès du créancier emporte renonciation au privilège de **VENDEUR** et à l'action résolutoire pour sûreté des arrérages de la rente qui pourraient rester dus par l'**ACQUEREUR**, et il donne dès à présent toutes autorisations et décharges nécessaires au service de la publicité foncière qui opérera cette radiation.

ASSURANCE INCENDIE

Les **BIENS** vendus sont assurés contre l'incendie auprès de AXA, dont le siège social est à NANTERRE (HAUTS-DE-SEINE), 313 Terrasses de l'Arche, suivant police numéro 2098493204 en date du 7 mai 2021.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à continuer et renouveler s'il y a lieu cette assurance tant que durera le service de la rente ci-dessus repris en charge, à en acquitter exactement jusque là et à leurs échéances, les primes et cotisations annuelles, et à justifier du tout tant au **VENDEUR** qu'au créancier à toute réquisition.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à ladite compagnie, à la diligence du créancier, en vue d'assurer à ce dernier, en cas de sinistre total ou partiel desdits **BIENS** tant que durera le service de la rente ci-dessus reprise en charge, bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930.

IMPUTATION

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de CINQUANTE-SEPT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (57 480,00 EUR) représentant le montant de l'indemnité d'immobilisation versée aux termes de la promesse de vente conclue entre les parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer le paiement du prix au moyen de fonds propres.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 2.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DELAYRE, notaire à GARGES--LES-GONESSE le 15 février 2019 pour une valeur de un million euros (1 000 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 8, le 13 mars 2019 volume 2019P, numéro 1599.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

En conséquence, 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 susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de PARIS CEDEX 16 - 12 RUE GEORGE SAND - 75796 PARIS CEDEX 16 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

IMPOT 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 HUIT CENT DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (802 778,00 EUR).

Etant précisé que l'assiette des droits a été calculé sur la base d'une valeur vénale du bien de **UN MILLION CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (1 125 000,00 EUR)**. La réserve du droit d'usage et d'habitation évaluée à la somme de **TROIS CENT VINGT-DEUX MILLE DEUX CENT VINGT-DEUX EUROS (322 222,00 EUR)** a été déduite de la valeur vénale du bien.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	36 125,00
802 778,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	9 633,00
802 778,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	856,00
36 125,00			
TOTAL			46 614,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État 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	802.778,00	0,10%	803,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 3 août 2021 par courriel aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Maître Izumi CHAUVEAU de VALLAT notaire à CHILLY MAZARIN (91380) le 11 juin 2021.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** étant destinés à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 7 juillet 2021.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'**ACQUEREUR** :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à 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.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

L'**ACQUEREUR** déclare que ces pièces lui ont été notifiées par lettre recommandée électronique avec accusé de réception le 7 juillet 2021.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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 et les services de l'urbanisme,
- 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 relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

La réserve de droit d'usage et d'habitation a été convenue sous les conditions suivantes :

- Le **VENDEUR** jouira personnellement de ce droit sans pouvoir changer la destination du **BIEN**, en l'habitant bourgeoisement sans pouvoir céder ce droit ni consentir une location, même partielle, à peine de nullité des cessions, baux de location et même d'extinction de son droit d'usage et d'habitation. En outre, ce droit ne peut être étendu à aucun occupant à titre gratuit. Le tout à l'effet que ce droit ne puisse être assimilé à un usufruit.
- Il aura la faculté de renoncer, si bon lui semble, à toute époque, au droit d'usage et d'habitation présentement réservé à son profit et d'abandonner la jouissance du **BIEN** à l'**ACQUEREUR** en prévenant ce dernier de leur intention à cet égard, par lettre recommandée avec accusé de réception, DEUX (2) mois à l'avance. Si, toutefois, le **VENDEUR**, qui a quitté les lieux, se trouve hors d'état de manifester durablement sa volonté, état médicalement constaté, le présent droit s'éteindra dans les six mois de cette constatation médicale.
- Le **VENDEUR** sera dispensé de fournir caution et de faire dresser état de **BIEN**, lequel est d'ailleurs reconnu par les parties être en bon état.
- Le **VENDEUR** acquittera la taxe d'habitation si elle est exigible et devra souscrire à effet de ce jour une assurance contre les risques locatifs et en responsabilité civile, il supportera en outre les réparations locatives qui deviendraient nécessaires au **BIEN**. Toutes les grosses réparations incomberont à l'**ACQUEREUR** qui devra les faire exécuter à ses frais, sans

que le **VENDEUR** puisse réclamer d'indemnité, quelle que soit la durée des travaux.

- Le **VENDEUR** devra prévenir l'**ACQUEREUR** des réparations à sa charge dès qu'elles apparaîtront nécessaires.
- Par contre, l'**ACQUEREUR** devra, en sa qualité de propriétaire, ainsi qu'il s'y oblige dès à présent, payer tous impôts et taxes fonciers, primes d'assurance et autres charges afférentes au **BIEN**, sauf les charges mises par la loi à la charge des locataires qui seront payées par le **VENDEUR**.
- **Il est convenu que les biens devront être libérés dans les TROIS (3) mois du décès si le droit d'usage et d'habitation s'éteint par le décès du VENDEUR**
- Le **VENDEUR** remboursera notamment à l'**ACQUEREUR**, à première demande de celui-ci, toutes les charges de copropriété prévues dans le budget prévisionnel.

CONDITION PARTICULIERE

De convention expresse entre les parties, il est prévu que l'**ACQUEREUR** aura la possibilité toute la durée du droit d'usage et d'occupation par le **VENDEUR** de visiter les lieux présentement vendus une fois par an, sous réserve d'en avoir fait la demande au moins un mois à l'avance.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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 4 août 2021 et certifié à la date du 3 août 2021 révèle :

Du chef de Monsieur GOLDBERG

- Une inscription d'HYPOTHEQUE LEGALE prise au profit de TRESOR PUBLIC, pour sureté de la somme en principal de trois mille trois cent quarante-deux euros (3 342,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 30 juillet 2013, volume 2013V, n°1378, avec effet jusqu'au 16 juillet 2023.
- Une inscription d'HYPOTHEQUE LEGALE prise au profit de TRESOR PUBLIC, pour sureté de la somme en principal de 9982,53 euros, inscrite au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 30 juillet 2012, volume 2012V, n°1404, avec effet jusqu'au 23 juillet 2022.
- Une inscription d'HYPOTHEQUE LEGALE prise au profit de SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES SIS A PARIS (75116) PARIS 4 VILLA EUGENE MANUEL, pour sureté de la somme en principal de dix mille six cent quarante-cinq euros (10 645,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 14 mars 2018, volume 2018V, n°653, avec effet jusqu'au 13 mars 2028.

Etant observé que ces sommes ont été remboursées consécutivement à la vente par M. GOLDBERG au profit de M. JEANNEL, susnommé, ainsi justifié par les avis de virement demeurés ci-annexés. Le notaire soussigné dispose par ailleurs des fonds nécessaires à la mainlevée desdites inscriptions.

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 ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR**, notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« ...

« Il résulte de l'acte reçu par Maître DOYON, notaire à PARIS, le 21 septembre 1976, ce qui suit littéralement rapporté :

« Servitudes résultant de titres :

Le Cédant déclare qu'aux termes d'un acte dressé par Maître BONNEL ET THIBIERGE, les 4 juin, 29 octobre et 9 décembre 1968, il a été décidé de ménager et maintenir à perpétuité dans les constructions à élever sur le terrain appartenant aux sociétés RESIDENCE EUGENE MANUEL et SOCIETE FONCIERE DE LA VILLA EUGENE MANUEL :

1°) Une cour de forme rectangulaire d'une superficie de 11 mètres carrés, et 68 centièmes à prendre au 9 Villa Eugène Manuel.

2°) Une autre cour de mêmes formes et superficie à prendre au 4 Villa Eugène Manuel.

Les 2 cours contigues, pouvaient, aux termes de ce contrat qui en définit les normes techniques, être séparées par une clôture. »

« Concernant la gestion de la voie privée Villa Eugène Manuel :

Le VENDEUR déclare qu'une Association Syndicale Libre a été constituée suivant acte sous-seing privé en date du 13 avril 1956, entre copropriétés sis à PARIS (75016), 7, 7 bis et 9 rue Eugène Manuel, et 4 Villa Eugène Manuel. Ces immeubles sont tous riverains de ladite voie privée.

Par ailleurs, il résulte du pré état-daté délivré le 12 décembre 2018, par le syndic de copropriété N&H IMMOBILIER, ce qui suit littéralement rapporté :

« Le SDC du 4 Villa Eugène Manuel avec 3 autres syndicats voisins forment une ASL qui est sous administration judiciaire depuis des années compte tenu de la "mésentente" entre les différents Syndicats : c'est Maître HOTTE qui est en charge de l'administration de cette voie. Les travaux de fermeture de la voie privée ont été votés mais ne sont pas encore réalisés.

Un rendez vous commun a été demandé à Maître Hotte Administrateur Judiciaire.

Il est à noter que de lourds travaux de voirie devront être réalisés au niveau de cette voie qui s'affaisse depuis des années ainsi que des travaux très importants de remplacement du collecteur des eaux qui est enterré et qui est cassé. »

... »

L'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance de ces servitudes dès avant les présentes et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou 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.

IMPOTS 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.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

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 FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, 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 fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, 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

Le document d'urbanisme suivant est annexé :

Renseignements d'urbanisme délivré par la Direction de l'Urbanisme de PARIS en date du 9 juin 2021.

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.

. **Périmètre de protection d'un site inscrit** : 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 PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le **BIEN** constituant un seul local à usage d'habitation avec ses locaux accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D’OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION 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.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)

Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par le Cabinet BC2E sis à SAINT MANDE (94160), 5 rue Fays en date du 18 février 2020 (pour les diagnostics plomb parties privatives, termites et électricité) et par le Cabinet ATELIA sis à LEVALLOIS-PERRET (92300), 64 rue Anatole France, pour les diagnostics amiante parties privatives et de performance énergétique. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Pour les parties privatives

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

Pour les parties communes

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.

Diagnostic de performance énergétique

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

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

DIAGNOSTICS 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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 6 août 2021 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'**ACQUEREUR** et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est annexé.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquereur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AB1-284-629.

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.

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

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} 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 126-28 ou L 126-31 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.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'**ACQUEREUR** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

FICHE SYNTHETIQUE

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 27 août 2018 dont une copie est annexée.

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.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

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.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 76,20 M² pour le lot numéro QUARANTE-QUATRE (44)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le cabinet ATELIA, 64 rue Anatole France, LEVALLOIS-PERRET le 27 mars 2018 annexée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

Il atteste être parfaitement informé que les dispositions du règlement de copropriété s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à l'ensemble des copropriétaires.

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales

mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est :
Cabinet N&H IMMOBILIER, 48-50, rue Singer, 75016 PARIS 16ÈME
ARRONDISSEMENT

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Le certificat délivré par le syndic à la date du 6 août 2021 dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 6 août 2021 est annexé.

Assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

La dernière assemblée générale a eu lieu le 24 juin 2021, soit entre l'établissement de l'avant-contrat et l'établissement des présentes. L'**ACQUEREUR** déclare ne pas avoir reçu du **VENDEUR** le pouvoir lui permettant d'assister à cette assemblée et d'y voter, ce que ce dernier reconnaît. En conséquence, et conformément aux stipulations de l'avant-contrat et de convention entre les **PARTIES**, le **VENDEUR** supportera la charge des travaux votés lors de celle-ci.

Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'**ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés à compter de ce jour.

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés dès avant ce jour.

Convention des parties sur la procédure en cours

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours :

« Le SDC du 4 Villa Eugène Manuel c/ SDC du 16 rue Nicolo : Protocole ratifié à l'assemblée générale du 24/06/2021.

Expert Judiciaire : Maître HOTTE pour la gestion de la voie privée.

Interdiction de garer des véhicules dans cette voie sauf courses brèves.

Assemblée générale spéciale octobre 2021 : devenir de la loge et choix. »

Cette procédure n'est en l'espèce aucunement liée à une faute du **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de cette procédure à compter de ce jour, à l'effet de quoi le **VENDEUR** le subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard.

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 au **BIEN**.

Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

Absence de règlement sur le trimestre en cours

Conformément à la clause par laquelle le **VENDEUR** assumera les charges courantes de copropriété, l'**ACQUEREUR** est dispensé du versement de la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR**.

Règlement effectué entre les parties des travaux votés et non appelés en tout ou partie

Le **VENDEUR** a versé à l'instant même, par la comptabilité du notaire soussigné, à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît et en consent quittance, la somme de six cent soixante et onze euros et quatre-vingt-neuf centimes (671,89 eur) correspondant à sa quote-part dans les travaux votés mais non encore appelés (en tout ou partie) afin que l'**ACQUEREUR** puisse faire face aux appels de fonds à venir, conformément aux indications fournies par le syndic dans l'état susvisé.

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.

Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Par suite, les parties conviennent qu'il n'y aura pas de remboursement des sommes ainsi versées ce jour, l'ACQUEREUR devenant alors subrogé dans les droits du VENDEUR sur ce fonds.

Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic susvisé, l'**ACQUEREUR** verse ce jour directement hors la comptabilité de l'office notarial au **VENDEUR**, qui le reconnaît et en donne quittance, le montant des avances que ce dernier détient à l'encontre du syndicat des copropriétaires, par suite il deviendra directement cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

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

Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le **VENDEUR**.

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation judiciaire de cette opposition.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété. A cette occasion, l'**ACQUEREUR** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Acquisition de :

Monsieur Jean-Claude Paul Henri **GOLDBERG**, retraité, demeurant à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) 59 rue de la Convention.
Né à CAEN (14000) le 31 octobre 1937.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître DELAYRE notaire à GARGES--LES-GONESSE, le 15 février 2019 .

Le prix a été stipulé payable pour partie comptant et pour partie par rente viagère garanti par une inscription de privilège de vendeur prise pour une durée de trente ans.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 13 mars 2019, volume 2019P, numéro 1599.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur GOLDBERG :

I.- Acquisition

Le **BIEN** a été acquis des conjoints DROGOUL suivant acte reçu par Maître DOYON notaire à PARIS, le 21 septembre 1976.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000 Frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 8EME le 12 novembre 1976, volume 1756, numéro 13.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

II.- Vente avec faculté de rachat

I- Aux termes d'un acte reçu par Maître ALLI, notaire à MORANGIS, le 19 février 2014 :

Monsieur Jean Claude GOLDBERG a vendu à la Société PASY I, L'immeuble dont la désignation suit.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de : QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE EUROS (486.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8EME, le 9 avril 2014, volume 2014P, n°1943.

Monsieur Jean Claude GOLDBERG s'est réservé sur l'immeuble ainsi vendu à la société PASY I la faculté de rachat prévue aux articles 1659 à 1673 du code Civil.

III.- Exercice de la faculté de rachat

Exercice de la faculté de rachat par Monsieur GOLDBERG contre la société dénommée PASY I suivant acte reçu par Maître CHAUVEAU de VALLAT, notaire à CHILLY-MAZARIN le 15 février 2019.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 8EME le 21 février 2019, volume 2019P, numéro 1167.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par ABAFIM PRESTIGE titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro AF24013 en date du 5 octobre 2020 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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 la mise en œuvre de 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.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

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 du notaire participant.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse du bien objet 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 ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, 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.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

PROJET