

pas srm (all)

115073 02

AD/AS/

L'AN DEUX MIL UN,  
Le QUINZE AVRIL  
A PANTIN (Seine-Saint-Denis), 1 Rue du Pré Saint-Gervais, au  
siège de l'Office Notarial de Pantin, ci-après nommé,  
Maître Alain DEBAINS, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle «Christophe MONTRÉ, Guillaume CARTIER, Amaury  
L'HERMINIER, Elisabeth BOUTON-HUGUES & Alain DEBAINS, notaires  
associés», titulaire d'un office notarial à PANTIN (Seine Saint Denis), 1  
rue du Pré Saint-Gervais.,

A REÇU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

Mademoiselle Anne Marie Clothilde **MATHIOT**, Retraitée, demeurant à  
PARIS (75010) 83 Rue du Faubourg Saint Denis.  
Née à JEANMENIL (88700) le 29 mars 1919,  
Célibataire.  
De nationalité française.  
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré .

- "ACQUEREUR" - :

Madame Emine **DUNDAR**, Gardienne d'Immeuble, demeurant à  
PARIS (75010) 33 Passage du Désir.

Née à NALKOY (TURQUIE) le 4 septembre 1964.  
Divorcée et non remariée de Monsieur Rassoul **SAM** .  
De nationalité Turque, titulaire d'une carte de résident délivrée par la  
préfecture de police sous le numéro 0000876995, valable jusqu'au 18 février  
2007.

«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

**ACQUEREUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.  
Mais faisant en tout état de cause la présente acquisition pour son  
compte personnel.

### EXPOSE

#### Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation.

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à PANTIN du 19 décembre 2001, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, ont convenu de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En outre, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **BIEN** dont s'agit étant destiné à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 19 décembre 2001. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

La décharge de remise en mains propres est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

#### 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 indiquées en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.

- Qu'elles ne sont concernées :

. Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

. Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

### PRESENCE - REPRESENTATION

Mademoiselle Anne Marie Clothilde **MATHIOT** : Non présente mais représentée par :

M

Clerc de Notaire, domicilié à PANTIN (Seine Saint Denis) 1 rue du Pré Saint Gervais.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PANTIN du 23 janvier 2002 demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Madame Emine **DUNDAR**, divorcée non remariée de Monsieur Rassoul SAM : Ici présente.

### TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

### VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

### DESIGNATION

#### De L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (10ÈME ARRONDISSEMENT) 75010 83 Rue du Faubourg Saint Denis :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

- Section AR, numéro 20, lieudit 83 Rue du Faubourg Saint Denis, pour une superficie de onze ares quatre-vingt dix huit centiares (00ha 11a 98ca).

Des BIENS :

Lot numéro cent trente sept (137) :

Un appartement au premier étage à gauche de l'escalier "D" et composé de : une entrée, deux pièces, cuisine et water-closets.

Cave numéro trois, escalier "D", deuxième sous-sol.

Et les dix/millièmes (10/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** vendus appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître PRUD'HOMME, Notaire à PARIS le 9 décembre 1965 dont une copie authentique a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de la Seine, le 18 janvier 1966 volume 6181, numéro 10.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
REGLEMENT DE CO PROPRIETE

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 HAIZET, Notaire à PARIS, le 22 juillet 1940 dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des Hypothèques de Seine, le 29 septembre 1949 volume 1219 numéro 35.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DEJEAN DE LA BATIE, Notaire à PARIS, le 5 mai 1964, dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des Hypothèques de Seine, le 5 août 1964 volume 5441 numéro 6, suivi d'un acte rectificatif du 30 janvier 1973 par Me DEJEAN DE LA BATIE notaire à PARIS publiée audit bureau des hypothèques de PARIS le 21 mars 1973 volume 634 n°4.
- aux termes d'un acte reçu par Me DEJEAN de la BATIE Notaire sus-nommé le 4 mai 1976 publié au Troisième bureau des hypothèques de PARIS le 2 juillet 1976 volume 1634 n°9.

- aux termes d'un acte reçu par Me ABIB Notaire à PARIS les 2 et 17 avril 1980 publié au troisième bureau des hypothèques de PARIS le 23 juillet 1980 volume 3016 n°10.
- aux termes d'un acte reçu par Me LOUVEL Notaire associé à NEUILLY SUR MARNE (Seine Saint Denis) le 10 avril 1992 publié au troisième bureau des hypothèques de PARIS les 2 juin et 1<sup>er</sup> septembre 1992 volume 2584 n°2585, suivi d'une attestation rectificative publiée audit bureau des hypothèques le 1<sup>er</sup> septembre 1992 volume 1992 P n°4261.
- aux termes d'un acte reçu par Me CHASSAING Notaire associé à PARIS le 20 janvier 1998 publié audit bureau des hypothèques de PARIS le 6 février 1998 volume 1998 P n°858.
- aux termes d'un acte reçu par Me ABIB Notaire à PARIS le 4 août 2000 publié audit bureau des hypothèques de PARIS le 28 septembre 2000 volume 2000 P n°6468.

#### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

#### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que L'**ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

#### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de SOIXANTE TREIZE MILLE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES (73.175,53 EUR).

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

#### MODALITES DE PAIEMENT

**1) Partie comptant :** La somme de TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (30.489,80 EUR) est stipulée payable comptant ainsi qu'il est constaté ci-après.

#### Paiement partiel du prix

La somme de TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (30.489,80 EUR) formant partie du prix de la présente vente a été payée comptant par L'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Observation étant ici faite que cette somme a été payée comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

#### DONT QUITTANCE D'AUTANT

**2) Rente viagère :** Et le versement d'une rente annuelle et viagère de TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (3.658,80 EUR) créée au profit et sur la tête du **VENDEUR**.

Cette rente, due à partir du 15 mai 2002, sera payable au **VENDEUR** jusqu'à son décès.

Il est expressément convenu que cette rente sera payable à terme échu en 12 termes égaux d'un montant chacun de TROIS CENT QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTS (304,90 Euros), le premier paiement devant avoir lieu du 15 mai 2002 et ensuite tous les 15 de chaque et ensuite d'année en année, pendant la vie et jusqu'au décès du **VENDEUR**, époque à laquelle ladite rente sera éteinte et amortie.

#### CONVENTION RELATIVE A LA RENTE

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

Il est expressément convenu entre les parties que :

1) Tous paiements auront lieu au domicile du CREDIRENTIER ou s'il le désire en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.

2) Le CREDIRENTIER 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.

3) En cas de décès du DEBIRENTIER, 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.

4) Lors du décès du CREDIRENTIER ses héritiers et représentants n'auront pas à restituer au DEBIRENTIER la partie de la rente, payée d'avance, qui s'appliquera à une période postérieure au décès.

5) De même, aucun compte ne sera à faire entre les héritiers et représentants du CREDIRENTIER, à raison du prorata de rente touché d'avance par ce dernier.

6) Le DEBIRENTIER 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 ladite rente.

7) En outre, et par dérogation des dispositions de l'article 1978 du Code Civil, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance, d'un seul terme de la rente viagère présentement constituée, la présente vente sera de plein droit et sans mise à demeure préalable, purement et simplement résolue, si bon semble au CREDIRENTIER et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le CREDIRENTIER de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Dans ce cas, tous les arrérages perçus par le CREDIRENTIER et tous embellissements et améliorations apportés aux BIENS vendus seront de plein droit et définitivement acquis au CREDIRENTIER, sans recours ni répétition de la part du DEBIRENTIER défaillant, et ce à titre de dommages et intérêts et d'indemnités forfaitairement fixés.

La partie du prix payée comptant sera, quant à sa destination, laissée à l'appréciation souveraine des tribunaux.

#### ALIENATION PAR LE DEBIRENTIER

En raison de la créance résultant de la présente constitution de rente viagère, le DEBIRENTIER s'engage en cas de revente des BIENS par lui acquis, à en informer le CREDIRENTIER par une signification dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, et à remettre au CREDIRENTIER une copie exécutoire de l'acte constatant l'aliénation, sans frais pour ce dernier.

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

#### REVISION DE LA RENTE

Afin que cette rente reste en rapport avec le coût de la vie, les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante de l'indexer sur l'indice mensuel des prix à la consommation des ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier, Série France Entière, établi et publié par l'Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an, les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement s'effectuera chaque année le jour anniversaire du point de départ de la rente. Le nouveau montant de la rente applicable pendant un an sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- Le dernier montant de rente en vigueur,
- L'indice ayant servi à établir ce dernier montant,
- Et l'indice du mois.

L'indice de référence sera celui du mois                    soit

Afin d'éviter tout retard dans le paiement de la rente lors des révisions annuelles, le DEBIRENTIER sera tenu de verser en compte une somme au moins égale à celle de la précédente mensualité.

La différence en plus ou en moins sera versée ou s'imputera lors du versement qui suivra la publication du nouvel indice.

#### RESERVE DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

A la garantie du paiement de la rente mise à la charge du DEBIRENTIER et des majorations éventuelles de cette rente, l'immeuble vendu demeurera affecté par privilège expressément réservé au profit du CREDIRENTIER.

Inscription de ce privilège sera prise à la diligence et au profit du CREDIRENTIER contre le DEBIRENTIER dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2108 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 CREDIRENTIER 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 CREDIRENTIER consentant dès à présent tout désistement de privilège et action résolutoire, et toute décharge à Monsieur le Conservateur des Hypothèques qui opérera cette radiation.

#### DUREE DE L'INSCRIPTION

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

#### RACHAT DE LA RENTE

De convention expresse entre les parties, le DEBIRENTIER aura la faculté de s'affranchir du service de la rente viagère présentement constituée, mais sous la condition toutefois de verser auprès d'une compagnie ou d'un organisme solvable et spécialisé dans la constitution de telles rentes, un capital suffisant pour assurer au CREDIRENTIER une rente équivalente et comportant la garantie de l'indexation au moins identique à celle ci-dessus prévue.

#### TRANSFERT DE GARANTIE

Le DEBIRENTIER ne pourra que transférer la garantie hypothécaire profitant au CREDIRENTIER, 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 CREDIRENTIER, 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.

#### PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au Troisième Bureau des Hypothèques de PARIS.

**DECLARATIONS FISCALES****Impôt sur la mutation**

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, les BIENS vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

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 constituée par :

Le prix exprimé dans le présent acte soit TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (30.489,80 EUR),

Augmenté de l'évaluation en capital de la rente viagère pour QUARANTE DEUX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT CINQ EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTIMES (42.685,73 EUR),

Soit la somme de SOIXANTE TREIZE MILLE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES (73.175,53 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt. à payer</u>
73.175,53	x	3,60 % =	2.634,32 EUR
73.175,53	x	1,20 % =	878,11 EUR
2.634,32	x	2,50 % =	65,86 EUR
<b>TOTAL</b>			<b>3.578,29 EUR</b>

**Taxation des plus-values**

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble vendu est depuis son acquisition et jusqu'à ce jour, sans interruption, sa résidence principale.

Par suite, il bénéficie ainsi de l'une des causes d'exonération de l'impôt dû au titre de la plus-value prévues dans la loi numéro 76-660 du 19 Juillet 1976.

**Domicile fiscal**

Le **VENDEUR** déclare :

Mademoiselle Anne **MATHIOT**

- que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend du service des impôts de PARIS 10ème 5 Cité Paradis

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## CONDITIONS GENERALES

### A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les BIENS et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'ACQUEREUR s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

### B/ A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra les BIENS vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

- soit de l'état du sol ou du sous-sol de L'IMMEUBLE à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.

- soit de l'état des BIENS vendus, de L'IMMEUBLE dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, de mitoyenneté d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

- soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

- soit même de la surface du terrain sur lequel L'IMMEUBLE est édifié et, le cas échéant, de la surface des BIENS vendus n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la loi Carrez, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de L'ACQUEREUR sans aucun recours contre le VENDEUR.

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

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les BIENS peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation à compter de l'entrée en jouissance de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le VENDEUR relativement aux BIENS.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance souscrites directement par le VENDEUR garantissant les BIENS à compter du transfert de propriété, le tout conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances.

#### LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire soussigné informe les parties des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites.

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un état parasitaire de moins de trois mois devant être annexé à l'acte de vente. Etant toutefois précisé que l'exonération des vices cachés ne peut être revendiquée par un vendeur professionnel de l'immobilier.

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

- dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire.

L'immeuble dont s'agit ne se trouve pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont s'agit ne se trouve pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme, et ne pas avoir effectué une déclaration à la Mairie relative à la présence de termites dans l'immeuble.

#### MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, la superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de 35 m<sup>2</sup>, ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par CMP Monsieur MULLER 2 Allée de Bièvre 78000 VERSAILLES le 15 décembre 2001.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, 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'inexactitude, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur ci-après définie du lot concerné.

La révision du prix dont 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.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à **L'ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

#### URBANISME

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés au présent acte, après visa de **L'ACQUEREUR** et mention du Notaire Soussigné.

**L'ACQUEREUR** s'oblige 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 les documents annexés.

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

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

En effet, les **BIENS** vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'Urbanisme comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des énonciations de la désignation de **L'IMMEUBLE** ; en outre, ils ne sont pas situés dans 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, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

#### DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

##### 1°/Sur l'état et la configuration des BIENS vendus :

- Que les **BIENS** vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

##### 2°/Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ces **BIENS** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

##### 3°/Sur les servitudes :

- Qu'à sa connaissance, il n'a été créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'il n'en existe aucune, autres que celles éventuellement rapportées au règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels sus-énoncés dont **L'ACQUEREUR** a pris connaissance et dispense le Notaire soussigné de les relater aux présentes.

##### 4°/Situation locative :

Que les **BIENS** vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

#### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'état indiqué ci-après délivré par le syndic précise que l'immeuble entre dans le champ d'application des décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 Septembre 1997.

Les recherches effectuées, conformément à l'article 2 du décret du 12 Septembre 1997, n'ont pas révélé la présence de flocages, calorifugeages ou faux-plafonds contenant de l'amiante tant dans les parties privatives que dans les parties communes, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par QUALICONSULT, agréé par le Ministère de la Santé, le 18 juin 1998 pour ce qui concerne les parties communes et du rapport technique établi par CMP Prévention Ile de France, le 16 décembre 2001 pour ce qui concerne les parties privatives. Ce dernier rapport est demeuré ci-joint et annexé après mention.

#### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1948 et étant destiné, en tout ou partie, par l'acquéreur à un usage d'habitation, et étant situé dans une zone à risque d'exposition au plomb créée par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> janvier 2001, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets pris pour son application.

Un diagnostic technique a été établi le 15 décembre 2001. Ce diagnostic, demeuré ci-joint et annexé après mention, n'a pas révélé de risque d'accessibilité au plomb.

#### ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Les parties déclarent que le BIEN objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'ensemble immobilier n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

#### STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

##### Règlement de copropriété :

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

##### Syndic de l'immeuble :

Le Syndic actuel de l'immeuble est :  
GRATADE ET BROSSE, 4 Allée Ferrand , 92523 NEUILLY SUR  
SEINE Cedex

##### Etat contenant diverses informations sur la copropriété :

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 17 Février 1995 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 8 mars 2002.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le Notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

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

Le VENDEUR réglera au Syndic au moyen des fonds provenant des présentes, la quote-part des charges de copropriété dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR en ce compris le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour.

**Convention des parties sur les procédures :**

Le VENDEUR déclare et L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement des procédures en cours : . une pour copropriétaires défaillants et un litige avec le 85 Faubourg Saint Denis.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de ces procédures 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 aux BIENS présentement vendus.

**Convention des parties sur le fonds de roulement :**

L'ACQUEREUR s'oblige à s'acquitter du montant du fonds de roulement, dont il se trouve débiteur en vertu du présent acte, conformément aux indications qui lui seront fournies par le syndic.

**Fonds de réserve**

Il n'existe pas de fonds de réserve, ainsi qu'il résulte de la note délivrée par le syndic.

**Election de domicile pour l'opposition du syndic**

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

**Avertissements - Non-obtention du certificat de l'article 20****Avertissements**

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le VENDEUR atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

#### **Certificat de l'article 20**

Il est ici précisé, en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967 :

- Qu'aux termes de l'article 20 de ladite loi, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **VENDEUR**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifié par les soins du Notaire soussigné, le certificat de l'article 20 dont s'agit n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes.

- Et qu'en outre, le **VENDEUR** s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'**ACQUEREUR** de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

#### **ASSURANCE INCENDIE**

Le **CREDIRENTIER** déclare que les **BIENS** vendus sont assurés contre l'incendie auprès de AXA ASSURANCES, suivant police numéro 436 128 804 en date du 2 août 1994.

Courtier : RB ASSURANCES 30 avenue de Messine 75008 PARIS

Le **DEBIRENTIER** fera son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation de cette assurance, de manière que le **CREDIRENTIER** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il s'oblige, tant qu'il sera débiteur de la rente viagère, à maintenir assuré les **BIENS** dont s'agit à une compagnie notoirement solvable pour des sommes correspondant à la valeur du risque et à en justifier au **CREDIRENTIER**, faute de quoi, ce dernier pourra, à son gré, soit demander la résolution de la rente après sommation de régulariser la situation, soit assurer lui même les **BIENS** aux frais du **DEBIRENTIER**.

Notification des présentes sera faite à la compagnie sus-nommée pour assurer au **CREDIRENTIER**, en cas de sinistre, le bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Une fiche d'immeuble délivrée le 6 mars 2002 et certifiée à la date du 17 février 2002 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ledit **BIEN** appartient à la venderesse au moyen de l'acquisition faite de :

Madame Marcelle Eugénie CONSTANT, sans profession, épouse en troisièmes noces de Monsieur Jules Joseph MARCHAND, avec lequel elle demeure à PARIS 83 rue du Faubourg Saint Denis précédemment et actuellement à CHATREINE CHELLES (Seine et Marne) 2 rue des Panonceaux.

Née à PARIS 13<sup>ème</sup> arrondissement  
Le 14 novembre 1893.

Mariée en troisièmes nocces sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Me MORVAN SAVIDAN Notaire à CHOISY EN BRIE (Seine et Marne) le 19 mars 1963.

suivant acte reçu par Maître PRUD'HOMME Notaire à PARIS, le 9 décembre 1965.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQUANTE TROIS MILLE FRANCS (53.000 FRF) payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance tant de ses deniers personnels qu'au moyen d'un prêt entièrement remboursé depuis lors.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de la Seine, le 19 janvier 1966, volume 6181, numéro 10. L'état délivré sur cette publication était négatif.

#### BANQUE DE DONNEES DES REFERENCES IMMOBILIERES

La présente mutation sera inscrite à la Banque des Données, Références et Transactions Immobilières du Marché des Notaires rassemblant sur l'ensemble du territoire national, le maximum de références concernant les ventes des biens immobiliers, à des fins d'expertise, d'avis de valeur et de statistiques. A cet effet, l'**ACQUEREUR** s'engage à verser les frais d'inscription.

#### AVERTISSEMENT - CHANGEMENT D'AFFECTION

Le Notaire soussigné a averti l'**ACQUEREUR**, ce qu'il reconnaît, du contenu des dispositions de l'article L631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif au changement de destination ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte.

#### TITRES

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.

#### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur dix-huit pages.

#### Comprenant :

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

#### Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.