

1410902

FXB/FXB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE DOUZE MAI**

A PARIS (DOUZIEME ARRONDISSEMENT) 71-73, avenue de Saint-Mandé, au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître François-Xavier BEAUCHET, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée dénommée "SELARL BEAUCHET, NOTAIRE ASSOCIE" titulaire d'un Office Notarial à PARIS (DOUZIEME ARRONDISSEMENT) 71-73, avenue de Saint-Mandé,

A REÇU LE PRESENT ACTE contenant

| |
|---|
| Modificatif à l'Etat Descriptif de Division, Vente de lot de copropriété |
|---|

A LA REQUETE DE :

1°) Le syndicat dénommé **SDC 78-80 Avenue du Dr Arnold Netter à PARIS 12**, Syndicat de copropriété dont le siège est à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), 78-80 avenue du Docteur Arnold Netter , non immatriculé au SIREN.

2°) Monsieur Jean-Bernard Roger **CAMPON**, Conducteur de travaux, demeurant à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) 80 avenue du Docteur Arnold Netter.

Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 27 janvier 1963.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) Madame Sabrina **HALAÏMIA**, Responsable comptable, demeurant à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) 80, avenue du Docteur Arnold Netter.

Née à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) le 3 juillet 1978.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Jean-Bernard **CAMPON** acquiert la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de 50 %.

Madame Sabrina **HALAÏMIA** acquiert la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de 50 %.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le syndicat dénommé SDC 78-80 Avenue du Dr Arnold Netter à PARIS 12 est représenté à l'acte par Monsieur Ambroise MAHAUT, Gestionnaire de copropriété, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Julien LELONG aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 09 mai 2023 dont une copie numérisée est annexée aux présentes.

Monsieur Julien LELONG ayant lui-même agi en qualité de Directeur Régional Adjoint Territoire Paris de la Société NEXITY LAMY fonction à laquelle il a été nommée et qu'il a acceptée, ayant au surplus délégation générale de Madame Karine OLIVIER, Directrice Générale de la Société NEXITY LAMY consentie aux termes d'un acte sous seing privé en date du 13 avril 2021, dont copie annexée.

La société dénommée « NEXITY LAMY » dont le siège social est à PARIS (75008) 19 rue de Vienne, société par actions simplifiée au capital de 219.388,00 euros immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 487 530 099, agissant elle-même en sa qualité de syndic de l'immeuble à PARIS (75012), 78-80 avenue du Docteur Arnold Netter et nommée en dernier lieu à cette fonction aux termes d'une délibération des copropriétaires réunis en assemblée générale le 18 janvier 2023 dont une copie est annexée.

- Madame Sabrina HALAÏMIA est présente à l'acte.

- Monsieur Jean-Bernard CAMPON est présent à l'acte.

EXPOSE

L'objet du présent acte est de :

1- CREER un nouveau lot de copropriété CENT TRENTE-ET-UN (131) par la transformation d'une partie commune (combles) en une partie privative

2- VENDRE ce lot numéro CENT TRENTE-ET-UN (131) au profit de Monsieur Jean-Bernard CAMPON et Madame Sabrina HALAÏMIA

Requérants aux présentes ;

Suite à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 8 février 2021, dont une copie du procès-verbal et une attestation de non recours délivrée par le syndic en date du 22 mars 2023 est demeurée jointe et annexée aux présentes.

PREAMBULE

En application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, il est indiqué que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues à l'article L 126-17 du Code de la construction et de l'habitation, et ci-après relatées :

"Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle

résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :

1° Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

2° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux ;

3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis mentionnés au 1°, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme."

| |
|---|
| EXPOSE CONCERNANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER CONCERNE |
|---|

I) Désignation de l'ensemble immobilier

L'immeuble est édifié sur un terrain situé à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT, 78-80 avenue du Docteur Arnold Netter, et cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|----------------------------|------------------|
| AI | 6 | 78 AV DU DOC ARNOLD NETTER | 00 ha 09 a 01 ca |

Ledit immeuble composé, savoir :

I] D'un corps de bâtiment en façade sur l'avenue Arnold Netter, dit "BATIMENT A", élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée ouvert en son milieu d'un vestibule permettant l'accès à la cour située à l'arrière de l'immeuble et composé de deux boutiques à droite du vestibule et d'une boutique à gauche, et de quatre étages carrés au-dessus.

II] D'un corps de bâtiment sur cour, en bordure de la limite séparative nord de l'immeuble, dit "BATIMENT B", élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, et de trois étages carrés.

III] Un corps de bâtiment, au fond de la cour, contigu à la limite séparative du fond de l'immeuble, parallèle à la façade du bâtiment C, dont il est séparé par une courette, élevé sur terre-plein, d'un simple rez-de-chaussée.

IV] D'un corps de bâtiment contigu au précédent dit "BATIMENT D" élevé sur terre-plein, d'un simple rez-de-chaussée.

V] D'un corps de bâtiment situé le long de la limite séparative sud de l'immeuble et également en bordure de la limite séparative du fond de la propriété, dit "BATIMENT E", élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de trois étages carrés.

Cour entre les bâtiments A et B, ainsi qu'entre les bâtiments B et E et également entre les bâtiments B et C et A et E.

II) Etat descriptif de division – règlement de copropriété originaire

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 Robert BLANC, notaire à PARIS, le 2 avril 1976 publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME, le 11 mai 1976 volume 2962 numéro 12.

Les tantièmes des parties communes exprimées en 10.000èmes.

III) Division originaire

L'ensemble immobilier tel qu'il résultait de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété du 2 avril 1976 était divisé en CENT CINQ (105) lots numérotés savoir :

- de UN à QUARANTE SEPT pour le bâtiment A ;
- de CENT UN à CENT VINGT-NEUF pour le bâtiment B ;
- CENT CINQUANTE-ET-UN pour le bâtiment C
- CENT SOIXANTE-ET-UN et CENT SOIXANTE-DEUX pour le bâtiment D
- de DEUX CENT-UN à DEUX CENT VINGT-TROIS pour le bâtiment E ;
- de DEUX CENT CINQUANTE-ET-UN à DEUX CENT CINQUANTE-TROIS

pour les trois parkings situés dans la cour.

IV) Modificatif de l'état descriptif de division en date du 30 juin 1977

Un modificatif de l'état descriptif de division a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC, notaire à PARIS le 30 juin 1977, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME le 8 août 1977, volume 3646, numéro 17.

L'objet de ce modificatif était la division du lot de copropriété numéro 44 en deux lots de copropriété numéros 48 et 49.

Les tantièmes des parties communes générales restant inchangées.

V) Modificatif à l'état descriptif de division en date du 1^{er} juin 1992

Un modificatif de l'état descriptif de division a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC, notaire à PARIS le 1er juin 1992, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME le 14 février 1995, volume 1995P, numéro 1410.

L'objet de ce modificatif était la création et la vente du lot de copropriété numéro 224 issu des parties communes générales ainsi que la réunion des lots numéros 223 et 224 pour former le lot numéro 225.

Les tantièmes des parties communes générales désormais exprimées en 10.037èmes.

VI) Modificatif à l'état descriptif de division en date du 9 décembre 1994

Un modificatif de l'état descriptif de division a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître VINCENT, notaire à PARIS le 9 décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME le 14 février 1995, volume 1995P, numéro 1408.

L'objet de ce modificatif était la création et la vente des lots de copropriété numéros 50, 51, 52 et 53 issus des parties communes générales.

Les tantièmes des parties communes générales désormais exprimées en 10.097èmes.

VII) Acte rectificatif en date du 9 décembre 1994 au modificatif à l'état descriptif de division du 1^{er} juin 1992

Un acte rectificatif à l'état descriptif de division a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître VINCENT, notaire à PARIS le 9 décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME le 14 février 1995, volume 1995P, numéro 1413.

L'objet de cet acte rectificatif était la suppression et la modification du tableau récapitulatif à la création du lot 224 dans l'acte du 1^{er} juin 1992.

Les tantièmes des parties communes générales restant inchangées.

VI) Modificatif à l'état descriptif de division en date du 29 décembre 2003

Un modificatif de l'état descriptif de division a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître FRANCOIS, notaire à LA QUEUE EN BRIE le 29 décembre 2003, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 2 décembre 2003, volume 2003P, numéro 10326.

L'objet de ce modificatif était la création et la vente du lot de copropriété numéro 130 issu des parties communes au bâtiment B.

Les tantièmes des parties communes générales désormais exprimées en 10.106èmes.

PREMIERE PARTIE

MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – CREATION D'UN NOUVEAU LOT DE COPROPRIETE

Il est procédé, préalablement à la vente, au modificatif de l'état descriptif de division, établi par Maître Robert BLANC le 2 avril 1976 et publié le 11 mai 1976, volume 2962, numéro 12.

A/ DECISION D'ASSEMBLEE GENERALE

1) Décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 février 2021

Les copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75012) 78/80 avenue du Docteur Arnold Netter, se sont réunis en assemblée générale des copropriétaires le 8 février 2021 et ont adopté les résolutions suivantes :

« RESOLUTION N°20 : DEMANDE DE MONSIEUR CAMPON D'ACQUISITION D'UNE PARTIE COMMUNE : PARTIE DES COMBLES AU BATIMENT B

L'Assemblée Générale autorise le Syndicat des Copropriétaires à vendre à Mr CAMPON une partie des combles du bâtiment B, partie commune de l'immeuble, à l'aplomb des lots 128 et 129 du 3^{ème} étage selon le descriptif de Mr CARPENTIER Géomètre Expert au prix de 4 000 Euros.

L'Assemblée Générale approuve le projet de modificatif à l'état descriptif de division joint à la convocation, pour création d'un nouveau lot :

Lot N°131, Bâtiment B, dans les combles, une mezzanine,

Les dix-neuf tantièmes des parties communes générales (19 / 10 028èmes),

Les cinq tantièmes des parties communes spéciales au bâtiment B (5 / 1 008èmes),

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour représenter la Copropriété à la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

L'ensemble des frais et de toute démarche administrative, y compris ceux liés

aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge du demandeur.

Le produit de la vente sera réparti selon les tantièmes de charge du bâtiment

B.

Les honoraires de syndic sont fixés au temps passé suivant le barème des prestations particulières annexé à son contrat.

Vote sur la proposition :

Vote par correspondance : 12 907 voix/ 1003 voix

Ont voté contre : 0 0 voix/ 1003 voix

Abstentions : 0 0 voix/ 1003 voix

Ont voté pour : 12 907 voix/ 1003 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 8 copropriétaires sur 14, représentant 669 voix sur 1003 voix, conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N°21 : DEMANDE DE MONSIEUR CAMPON :
AUTORISATION DE TRAVAUX PARTIES COMMUNES – POSE D'UN VELUX EN
TOITURE DU BATIMENT B**

Après une large présentation du projet, l'Assemblée Générale en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, autorise Monsieur CAMPON propriétaire du lot n°131 au 78/80 Avenue du Docteur Arnold Netter 75012 Paris à effectuer à ses frais exclusifs :

La pose d'un velux en toiture du bâtiment B pour le futur lot n°131 selon plan annexé à la convocation.

L'Assemblée Générale indique que l'autorisation est donnée sous réserve que le demandeur :

- se conforme à la réglementation en vigueur en matière de respect des règles de l'art,

- obtienne les autorisations administratives nécessaires,

- s'entoure de l'avis d'un architecte mandaté par ses soins à ses frais exclusifs,

- souscrive une assurance « Dommages ouvrage » dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants et en transmettre copie au Syndic ;

Le propriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiqués au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Les honoraires de syndic pour le contrôle des travaux seront calculés à la vacation sur la base du barème horaire prévu à son contrat et seront supportés par le copropriétaire réalisant les travaux.

Vote sur la proposition :

Vote par correspondance : 12 907 voix/ 1003 voix

Ont voté contre : 0 0 voix/ 1003 voix

Abstentions : 0 0 voix/ 1003 voix

Ont voté pour : 12 907 voix/ 1003 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 502 voix sur 1003 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. »

2) Déclarations du syndic

Monsieur Ambroise MAHAUT ès-qualité, déclare, en ce qui concerne l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires du 78/80 avenue du Docteur Arnold Netter PARIS (75012) du 8 février 2021 :

- qu'à sa connaissance, l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, situé à PARIS (75012) 78/80 avenue du Docteur Arnold Netter, ont été régulièrement convoqués par le syndic, dans les formes et délais prévus par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, à ladite assemblée générale ;
- que le procès-verbal de ladite assemblée générale a été régulièrement notifié, en application de l'article 42 de la loi numéro 65-67 du 10 juillet 1965, dans les formes précitées par l'article 63 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi précitée ;
- que le contenu de cette notification était conforme aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 18 du décret susvisé ;
- qu'aucune action ayant pour objet de contester les décisions de cette assemblée générale sus-énoncée n'a été introduite dans le délai de deux mois à compter de la notification, le tout confirmé par un certificat de non recours établi en date du 22 mars 2023, dont une copie numérisée est annexée.

B/ MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – CREATION DU LOT NUMERO 131 PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES

1) Création du lot numéro cent trente-et-un (131) :

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, un lot à usage de mezzanine portant le numéro de lot 131, une assemblée générale des copropriétaires réunie le 8 février 2021, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie du procès-verbal de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est annexée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Robert BLANC le 2 avril 1976 à la création du nouveau lot portant le numéro 131 désigné de la manière suivante :

Lot numéro cent trente et un (131) :

Situé dans le bâtiment B, dans les combles, une mezzanine.

Et les dix-neuf / dix mille cent vingt-cinquièmes (19/10.125èmes) des parties communes générales.

Et les cinq / mille huitièmes (5/1008èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

***Etant ici précisé** qu'aux termes de la résolution numéro 21 de l'assemblée générale en date du 8 février 2021 susvisée, le syndicat des copropriétaires a donné son accord pour la réalisation de travaux d'aménagement dans les combles suivant le projet présenté par Monsieur CAMPON et Madame HALAÏMIA, à savoir la pose d'un velux en toiture du bâtiment B pour le lot n°131 selon plan annexé à la convocation.*

Il est également précisé que lesdits travaux d'aménagement ne pourront être réalisés que suivant l'obtention des autorisations nécessaires auprès des organismes compétents et leur transmission au syndic préalablement au commencement des travaux.

2) Quote-part des tantièmes de copropriété

Par suite de la création du lot sus-désigné, issu des parties communes, et auquel sont assignés 19 tantièmes de parties communes générales et 5 tantièmes des parties communes spéciales au bâtiment B, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveau est désormais exprimées en 10.125èmes tandis que les tantièmes des parties communes spéciales au bâtiment B sont désormais exprimées en 1.008èmes.

3) Plans

Est demeuré annexé aux présentes un plan du lot numéro 131 avec le projet de modificatif de Monsieur Claude CARPENTIER, Géomètre, sis à ARGENTEUIL

(95100) 66 rue A.G BELIN.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

Tableau récapitulatif

| N° des lots | Etage | Bâtiment | Escalier | Nature du lot | Ancienne quote-part parties communes en 10.106èmes | Nouvelle quote-part parties communes en 10.125èmes | Observations |
|-------------|-------|----------|----------|------------------|--|--|--------------|
| 1 | S/sol | A | A | Cave | 1 | 1 | |
| 2 | S/sol | A | A | Cave | 2 | 2 | |
| 3 | S/sol | A | A | Cave | 2 | 2 | |
| 4 | S/sol | A | A | Cave | 2 | 2 | |
| 5 | S/sol | A | A | Cave | 3 | 3 | |
| 6 | S/sol | A | A | Cave | 3 | 3 | |
| 7 | S/sol | A | B | Cave | 4 | 4 | |
| 8 | S/sol | A | C | Cave | 5 | 5 | |
| 9 | S/sol | A | D | Cave | 3 | 3 | |
| 10 | S/sol | A | - | Cave | 3 | 3 | |
| 11 | S/sol | A | A | Cave | 3 | 3 | |
| 12 | S/sol | A | - | Cave | 3 | 3 | |
| 13 | S/sol | A | - | Cave | 6 | 6 | |
| 14 | S/sol | A | - | Cave | 3 | 3 | |
| 15 | S/sol | A | - | Cave | 4 | 4 | |
| 16 | S/sol | A | - | Cave | 2 | 2 | |
| 17 | S/sol | A | - | Cave | 3 | 3 | |
| 18 | S/sol | A | - | Cave | 3 | 3 | |
| 19 | S/sol | A | - | Cave | 3 | 3 | |
| 20 | S/sol | A | - | Cave | 3 | 3 | |
| 21 | S/sol | | - | Cave | 4 | 4 | |
| 22 | RdC | A | - | Boutique | 365 | 365 | |
| 23 | RdC | A | Unique | Boutique | 299 | 299 | |
| 24 | RdC | A | Unique | Cave et Boutique | 344 | 344 | |
| 25 | RdC | A | Unique | Logement | 90 | 90 | |
| 26 | 1 | A | Unique | Appartement | 468 | 468 | |
| 27 | 1 | A | Unique | Appartement | 181 | 181 | |
| 28 | 1 | A | Unique | Appartement | 266 | 266 | |
| 29 | 1 | A | Unique | Appartement | 172 | 172 | |
| 30 | 1 | A | Unique | Double W.C | 18 | 18 | |
| 31 | 2 | A | Unique | Appartement | 462 | 462 | |
| 32 | 2 | A | Unique | Appartement | 181 | 181 | |
| 33 | 2 | A | Unique | Appartement | 263 | 263 | |
| 34 | 2 | A | Unique | Appartement | 172 | 172 | |
| 35 | 2 | A | Unique | Double W.C | 18 | 18 | |
| 36 | 3 | A | Unique | Appartement | 181 | 181 | |
| 37 | 3 | A | Unique | Appartement | 272 | 272 | |
| 38 | 3 | A | Unique | Appartement | 172 | 178 | |
| 39 | 3 | A | Unique | Appartement | 260 | 260 | |
| 40 | 3 | A | Unique | Appartement | 172 | 172 | |
| 41 | 3 | A | Unique | Double W.C | 18 | 18 | |

| | | | | | | | |
|-----|---------|---|--------|-------------|-----|-----|------------------------------------|
| 42 | 4 | A | Unique | Appartement | 162 | 162 | |
| 43 | 4 | A | Unique | Appartement | 245 | 245 | |
| 45 | 4 | A | Unique | Appartement | 234 | 234 | |
| 46 | 4 | A | Unique | Appartement | 154 | 154 | |
| 47 | 4 | A | Unique | Double W.C | 16 | 16 | |
| 48 | 4 | A | Unique | Une pièce | 29 | 29 | |
| 49 | 4 | A | Unique | Appartement | 131 | 131 | |
| 50 | Combles | A | Unique | Grenier | 14 | 14 | |
| 51 | Combles | A | Unique | Grenier | 9 | 9 | |
| 52 | Combles | A | Unique | Grenier | 10 | 10 | |
| 53 | Combles | A | Unique | Grenier | 4 | 4 | |
| 101 | S/sol | B | Unique | Cave | 2 | 2 | |
| 102 | S/sol | B | Unique | Cave | 4 | 4 | |
| 103 | S/sol | B | Unique | Cave | 5 | 5 | |
| 104 | S/sol | B | Unique | Cave | 3 | 3 | |
| 105 | S/sol | B | Unique | Cave | 8 | 8 | |
| 106 | S/sol | B | Unique | Cave | 5 | 5 | |
| 107 | S/sol | B | Unique | Cave | 4 | 4 | |
| 108 | S/sol | B | Unique | Cave | 3 | 3 | |
| 109 | S/sol | B | Unique | Cave | 3 | 3 | |
| 110 | S/sol | B | Unique | Cave | 3 | 3 | |
| 111 | S/sol | B | Unique | Cave | 5 | 5 | |
| 112 | S/sol | B | Unique | Cave | 5 | 5 | |
| 113 | S/sol | B | Unique | Cave | 5 | 5 | |
| 114 | RdC | B | Unique | Appartement | 213 | 213 | |
| 115 | RdC | B | Unique | Double W.C | 6 | 6 | |
| 116 | RdC | B | Unique | Appartement | 231 | 231 | |
| 117 | RdC | B | Unique | Appartement | 219 | 219 | |
| 118 | 1 | B | Unique | Appartement | 243 | 243 | |
| 119 | 1 | B | Unique | Double W.C | 6 | 6 | |
| 120 | 1 | B | Unique | Appartement | 184 | 184 | |
| 121 | 1 | B | Unique | Appartement | 249 | 249 | |
| 122 | 2 | B | Unique | Appartement | 243 | 243 | |
| 123 | 2 | B | Unique | Double W.C | 6 | 6 | |
| 124 | 2 | B | Unique | Appartement | 184 | 184 | |
| 125 | 2 | B | Unique | Appartement | 249 | 249 | |
| 126 | 3 | B | Unique | Appartement | 243 | 243 | |
| 127 | 3 | B | Unique | Double W.C | 6 | 6 | |
| 128 | 3 | B | Unique | Appartement | 184 | 184 | |
| 129 | 3 | B | Unique | Appartement | 249 | 249 | |
| 130 | Combles | B | Unique | Grenier | 9 | 9 | |
| 131 | Combles | B | - | Mezzanine | - | 19 | Créé à partir des parties communes |
| 151 | RdC | C | - | Garage | 40 | 40 | |
| 161 | RdC | D | - | Atelier | 13 | 13 | |
| 162 | RdC | D | - | Remise | 6 | 6 | |
| 201 | S/sol | E | - | Débarras | 1 | 1 | |
| 202 | S/sol | E | - | Cave | 1 | 1 | |
| 203 | S/sol | E | - | Cave | 2 | 2 | |
| 204 | S/sol | E | - | Cave | 1 | 1 | |
| 205 | S/sol | E | - | Cave | 3 | 3 | |
| 206 | S/sol | E | - | Cave | 2 | 2 | |
| 207 | S/sol | E | - | Cave | 2 | 2 | |
| 208 | S/sol | E | - | Cave | 2 | 2 | |
| 209 | S/sol | E | - | Cave | 3 | 3 | |
| 210 | RdC | E | - | Garage | 44 | 44 | |

| | | | | | | | |
|--------------|---------|---|------|---------------|---------------|---------------|--|
| 211 | RdC | E | - | Garage | 50 | 50 | |
| 212 | RdC | E | - | Double W.C | 8 | 8 | |
| 213 | RdC | E | - | Appartement | 205 | 205 | |
| 214 | 1 | E | - | Double W.C | 6 | 6 | |
| 215 | 1 | E | - | Chambre | 86 | 86 | |
| 216 | 1 | E | - | Appartement | 130 | 130 | |
| 217 | 1 | E | - | Appartement | 237 | 237 | |
| 218 | 2 | E | - | Water closets | 6 | 6 | |
| 219 | 2 | E | - | Appartement | 231 | 231 | |
| 220 | 2 | E | - | Appartement | 231 | 231 | |
| 221 | 3 | E | - | Water closets | 6 | 6 | |
| 222 | 3 | E | - | Appartement | 231 | 231 | |
| 223 | 3 | E | - | Appartement | 231 | 231 | |
| 224 | Combles | E | - | Grenier | 60 | 60 | |
| 251 | RdC | E | Cour | Parking | 13 | 13 | |
| 252 | RdC | C | Cour | Parking | 12 | 12 | |
| 253 | RdC | B | Cour | parking | 11 | 11 | |
| TOTAL | | | | | 10.106 | 10.125 | |

FRAIS

Les frais de ce modificatif seront supportés par Monsieur Jean-Bernard CAMPON et Madame Sabrina HALAÏMA.

PUBLICATION DU MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les **PARTIES** requièrent la publication auprès du service de la publicité foncière compétent du modificatif l'état descriptif de division détaillé dans la rubrique "désignation des immeubles".

Le modificatif supporte la contribution de sécurité immobilière.

DEUXIEME PARTIE

VENTE DU LOT DE COPROPRIETE NUMERO 131 AINSI CREE, AU PROFIT DE MONSIEUR CAMPON ET MADAME HALAÏMIA

Cette deuxième partie de l'acte comprend elle-même 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.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Le **SDC 78-80 Avenue du Dr Arnold Netter**, ci-dessus plus amplement identifié et représenté.

Ci-après dénommé « **LE VENDEUR** »

ACQUEREUR

Monsieur Jean-Bernard Roger **CAMPON** et Madame Sabrina **HALAÏMIA** ci-dessus plus amplement identifiés.

Ci-après dénommés « **L'ACQUEREUR** »

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, 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'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Jean-Bernard CAMPON

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Sabrina HALAÏMIA

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**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. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) 78 Avenue du Docteur Arnold Netter (et 80)**.

L'ensemble immobilier est composé, savoir :

I] D'un corps de bâtiment en façade sur l'avenue Arnold Netter, dit "BATIMENT A", élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée ouvert en son milieu d'un vestibule permettant l'accès à la cour située à l'arrière de l'immeuble et composé de deux boutiques à droite du vestibule et d'une boutique à gauche, et de quatre étages carrés au-dessus.

II] D'un corps de bâtiment sur cour, en bordure de la limite séparative nord de l'immeuble, dit "BATIMENT B", élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, et de trois étages carrés.

III] Un corps de bâtiment, au fond de la cour, contigu à la limite séparative du fond de l'immeuble, parallèle à la façade du bâtiment C, dont il est séparé par une courette, élevé sur terre-plein, d'un simple rez-de-chaussée.

IV] D'un corps de bâtiment contigu au précédent dit "BATIMENT D" élevé sur terre-plein, d'un simple rez-de-chaussée.

V] D'un corps de bâtiment situé le long de la limite séparative sud de l'immeuble et également en bordure de la limite séparative du fond de la propriété, dit "BATIMENT E", élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de trois étages carrés.

Cour entre les bâtiments A et B, ainsi qu'entre les bâtiments B et E et également entre les bâtiments B et C et A et E.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|----------------------------|------------------|
| AI | 6 | 78 AV DU DOC ARNOLD NETTER | 00 ha 09 a 01 ca |

Un plan de situation à l'échelle 1/500 est annexé aux présentes.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro cent trente et un (131)

Dans le bâtiment B, dans les combles, une mezzanine.

Et les dix-neuf /dix mille cent vingt-cinquièmes (19 /10125 èmes) des parties communes générales.

Et les cinq /mille huitièmes (5 /1008 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Plans des lots

Une copie des plans du lot est annexée.

ÉTAT 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 Robert BLANC, notaire à PARIS, le 2 avril 1976 publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME, le 11 mai 1976 volume 2962 numéro 12.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC, notaire à PARIS le 30 juin 1977, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME le 8 août 1977, volume 3646, numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VINCENT, notaire à PARIS le 9 décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME le 14 février 1995, volume 1995P, numéro 1408.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC, notaire à PARIS le 1er juin 1992, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME le 14 février 1995, volume 1995P, numéro 1410.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VINCENT, notaire à PARIS le 9 décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME le 14 février 1995, volume 1995P, numéro 1413.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FRANCOIS, notaire à LA QUEUE EN BRIE le 29 décembre 2003, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 2 décembre 2003, volume 2003P, numéro 10326.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BEAUCHET, notaire à PARIS le 12 mai 2023, en première partie du présent acte, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de combles à aménager en mezzanine.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend modifier cet usage pour transformer ces combles en mezzanine qui sera rattachée à son appartement situé à l'étage en dessous.

EFFET RELATIF

- Mise en copropriété suivant acte reçu par Maître Robert BLANC notaire à PARIS le 2 avril 1976, publié au service de la publicité foncière de PARIS 4 le 11 mai 1976, volume 2962, numéro 12.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de PARIS 4 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de PARIS 2 auprès duquel l'acte sera déposé.

- Privatisation des parties communes pour création du lot 131 aux termes de la première partie du présent 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 a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE MILLE EUROS (4 000.00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

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

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** :

Mise en copropriété suivant acte reçu par Maître Robert BLANC, notaire à

PARIS le 2 avril 1976 pour une valeur de zéro franc (0.00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 4, le 11 mai 1976 volume 2962, numéro 12.

Modificatif au règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître François-Xavier BEAUCHET, notaire à PARIS le 12 mai 2023 pour une valeur de zéro euro (0.00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2.

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

La présente vente n'est pas soumise à l'imposition des plus-values des particuliers pour les motifs suivants :

- Compte tenu de la qualité du **VENDEUR**, qui n'est pas un redevable soumis à cet impôt.

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

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

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 QUATRE MILLE EUROS (4 000.00 EUR).

DROITS

| | | | <u>Mt à payer</u> |
|----------------------------|----------|---|-------------------|
| <i>Taxe départementale</i> | x 4,50 % | = | 180,00 |
| 4 000,00 | | | |
| <i>Taxe communale</i> | x 1,20 % | = | 48,00 |
| 4 000,00 | | | |
| <i>Frais d'assiette</i> | x 2,37 % | = | 4,00 |
| 180,00 | | | |
| TOTAL | | | 232,00 |

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 minimale | 4 000.00 | 0,10% | 15 euros |

FIN DE PREMIERE PARTIE DE L'ACTE DE VENTE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont inapplicables aux présentes, la vente portant sur une dépendance isolée.

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

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

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 obtenu à la date du 23 février 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété le 9 mai 2023, dernier arrêté d'enregistrement.

Ces états hypothécaire sont annexés.

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.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et de l'état descriptif de division – règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

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.

Compte tenu du contexte particulier et notamment de la création du lot 131 à

partir de parties communes aux termes de la première partie de l'acte, il n'y a pas lieu à remboursement de prorata de taxe foncière.

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

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- Une note de renseignements d'urbanisme établie par la Ville de PARIS en date du 27 février 2023 ;
- La liste des immeubles sous arrêté de péril bâtimentaire établie par la Ville de PARIS en date du 17 février 2023.

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

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

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le **BIEN** constituant un local accessoire d'un local à usage d'habitation 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.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'**ACQUEREUR** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

| Objet | Bien concerné | Elément 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 | 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 | Immeuble bâti | 6 mois |

| | | | |
|-------|---|----------------------|------------------|
| | et de l'habitation | | |
| 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 |

Toutefois, compte-tenu de la particularité de la présente vente, les parties déclarent ici qu'elles n'ont pas fait effectuer de diagnostics sur les biens et droits immobiliers objet des présentes, déclarant, spécialement pour l'**ACQUEREUR** parfaitement les connaître, et voulant se référer à la connaissance qu'elles ont de la copropriété.

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le **VENDEUR** ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les **PARTIES** déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites.
- ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations

essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble n'est pas concerné.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

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

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

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- L'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL).

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AB7-089-741**.

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.

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 24 juillet 2022 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.

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2-1 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.

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.

SUPERFICIE - PARTIES PRIVATIVES - NON APPLICATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

L'**ACQUEREUR** reconnaît ne pouvoir se prévaloir des dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de cet article.

STATUT DE LA 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.

Un exemplaire du règlement de copropriété a été remis dès avant ce jour à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est :
NEXITY Paris Nation, 22 Rue du Sergent Bauchat, 75012 PARIS 12ÈME
ARRONDISSEMENT

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

S'agissant d'une vente par le syndicat des copropriétaires, il n'a pas été nécessaire de demander au syndic l'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004 sur la copropriété.

Par ailleurs, le lot vendu a été créé aux termes des présentes.

Le **VENDEUR** n'est donc redevable d'aucune somme relativement à ce lot.

Certificat délivré par le syndic

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 09 mai 2023 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que Monsieur CAMPON et Madame HALAÏMIA sont totalement à jour de leurs charges à la date de ce jour. Aucun empêchement n'existe à la vente susvisée.

Ce certificat est annexé aux présentes.

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'**ACQUÉREUR** 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 syndic 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, à compter de ce jour.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 27 mars 1967, le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic conformément à l'article 6 du décret du 17 mars 1967. 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, ce qu'elles s'engagent à effectuer dans un délai de quinze jours à première demande de l'une ou l'autre.

Convention des parties sur les procédures

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

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

Répartition des charges de copropriété

I - Principes de répartition

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** des charges de copropriété :

- Les provisions sur charges sont exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965).
- Le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).
- Le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées lors de l'assemblée générale des copropriétaires.
- Le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
- Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

II - Application du principe :

- Règlement à la charge du VENDEUR :

Le lot objet des présentes ayant été créé aux termes des présentes, le **VENDEUR** n'est redevable d'aucune charge le concernant.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR :

Les parties conviennent que :

L'**ACQUEREUR** supportera :

- Les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour
- Toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires en vertu de dépenses engagées régulièrement par le syndic de la copropriété ou le syndic de la copropriété assisté du conseil syndical en vertu des stipulations de l'assemblée des copropriétaires.

Fonds de roulement et fonds de réserve :

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucun fonds de roulement ni aucun fonds de réserve attaché au lot objet des présentes.

Caractère définitif des versements

L'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte exclusif de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite l'**ACQUEREUR** renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la vente.

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 syndic, 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 au syndic son adresse électronique ainsi que son numéro de téléphone.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent au SDC 78/80 Avenue du Docteur Arnold Netter à PARIS 12, comme ayant été créés à partir des parties communes aux termes du modificatif au règlement de copropriété – état descriptif de division reçu ce jour aux termes de la première partie du présent acte par le notaire soussigné.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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 **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

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 en son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera au siège de son syndic en exercice, à ce jour, le cabinet NEXITY PARIS NATION, 22 rue du Sergent BAUCHAT, 75012 PARIS.

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 - PUBLICITE FONCIERE

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 collaborateur 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.

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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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.


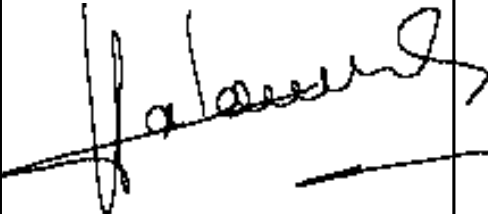

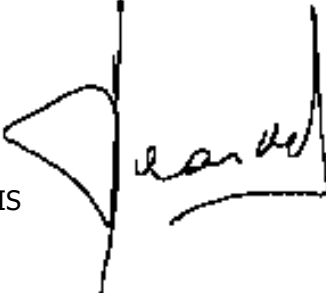
DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête 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, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa

signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

| | |
|--|--|
| <p>M. MAHAUT Ambroise représentant de la société dénommée SDC 78-80 Avenue du Dr Arnold Netter a signé</p> <p>à PARIS le 12 mai 2023</p> |  |
| <p>Mme HALAÏMIA Sabrina a signé</p> <p>à PARIS le 12 mai 2023</p> |  |
| <p>M. CAMPON Jean-Bernard a signé</p> <p>à PARIS le 12 mai 2023</p> |  |
| <p>et le notaire Me BEAUCHET FRANÇOIS-XAVIER a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE DOUZE MAI</p> |  |