

Page 1

N° DOSSIER 110141
CLERC CD

VENTE

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE ONZE
LE TRENTE JUN

En l'étude ci-après désignée.

Maître **Gérard SAMSON**, Notaire soussigné à ISSY LES MOULINEAUX
(Hauts de Seine), 33 rue Foucher Lepelletier,

Avec la participation de Maître **Nicolas DUPOUY**, Notaire Associé à OSSUN
(65380), 2 rue Léon Baïle, conseil de l'ACQUEREUR.

A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

V E N D E U R

Mademoiselle **Camille, Agnès Suzanne RIVIERE**, chargée d'affiliation,
demeurant à PARIS (75015), 9 rue Jobbé Duval.

Née à SCHOELCHER (Martinique), le 13 Juin 1981.

Célibataire.

Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

De nationalité française et résidante en France.

Ci-après dénommée "LE VENDEUR"

ACQUEREUR

Monsieur **Igor, BERNOVSKI**, entrepreneur, et Madame **Liana, MDINARADZE**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble, 1 Mangu Tallin 11623 TALLIN (ESTONIE).

Nés savoir :

Monsieur BERNOVSKI à KOHTLA-JARVE (RUSSIE), le 22 Mai 1962.

Madame MDINARADZE à SOTCHI (RUSSIE), le 21 Juillet 1963.

Mariés tous deux en premières noces, sans contrat à SAINT PETERSBOURG (RUSSIE), le 15 avril 1983.

Tous deux de nationalité Estonienne.

Et non-résidents.

Ci-après dénommés "L'ACQUEREUR" agissant solidairement entre eux.

PRESENCE - REPRESENTATION

Les parties susnommées sont présentes.

TERMINOLOGIE

Les dénominations indiquées ci-dessus définissent l'entité juridique de chaque contractant selon ses obligations, sans égard au nombre, à la personne physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation contraire, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

Les termes "BIEN VENDU", "BIENS VENDUS", "IMMEUBLES", "IMMEUBLE" ou "FRACTIONS D'IMMEUBLE" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

DOMICILE

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

Pour l'opposition éventuelle du syndicat des copropriétaires, élection de domicile est faite en l'étude du notaire soussigné.

NATURE DES DROITS VENDUS

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété de :

DESIGNATION**Sur la commune de PARIS (75015)**

Dans un immeuble collectif situé 9 rue Jobbe Duval.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section AL, numéro 36, pour une contenance de 3 a 70 ca.

LOT NUMERO DIX (10)

Situé au cinquième étage du bâtiment A, porte gauche, consistant en : un appartement comprenant entrée, salle de séjour, chambre, cuisine, salle de bains, WC, débarras et dégagement.

Et les 316/10.030èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Situé au sous-sol du bâtiment A, porte numéro 6, consistant en une cave.

Et les 3/10.030èmes des parties communes générales.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent, sans aucune exception, ni réserve.

Le VENDEUR déclare :

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 par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes.

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

DECLARATIONS RELATIVES A LA LOI CARREZ

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes :

De l'obligation résultant de la loi du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1997, de faire figurer dans tous les contrats et avant-contrats ayant pour objet la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété, l'indication de la superficie privative du local vendu,

Ainsi que des sanctions (nullité ou réduction du prix) encourues en cas, soit d'absence de cette superficie, soit d'erreur de plus de 5 % au détriment de l'ACQUEREUR.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques des textes mentionnés ci-dessus est la suivante : **Lot n° 10 : 43,34 m².**

Le **VENDEUR** déclare que le mesurage a été effectué par ses soins.

REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établis aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 Juin 1991 déposé au rang des minutes de Maître BOURGES, Notaire à PARIS, le 26 Novembre 1991.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 7^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, les 18 décembre 1991 et 29 Janvier 1992, volume 1991P, numéro 6589 .

Ledit règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DIDIER, Notaire à PARIS, le 3 Septembre 1992, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au 7^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 6 Octobre 1992, volume 1992P, numéro 5432.

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Gérard SAMSON, notaire soussigné, le 15 mai 2008, dont une copie authentique a été publiée au 7^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 23 mai 2008, volume 2008P numéro 3287.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droits en pareille matière, et notamment sous celles figurant en deuxième partie que l'**ACQUEREUR** s'oblige à exécuter et à accomplir.

OCCUPATION – PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour également par la prise de possession réelle, ledit bien étant libre de toute location ou occupation.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **QUATRE CENT QUINZE MILLE Euros (415 000,00 EUR.)**.

Lequel prix, l'**ACQUEREUR** a payé comptant ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en donne quittance, avec désistement de tous droits de privilège et action résolutoire.

DONT QUITTANCE

IMPOT SUR LA PLUS VALUE

DECLARATION DE PLUS-VALUE de Mademoiselle RIVIERE Camille :

Le notaire soussigné, rédacteur des présentes, a informé Mademoiselle RIVIERE Camille des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

A cet égard, Mademoiselle RIVIERE Camille, **VENDEUR** déclare :

Qu'il dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des impôts de PARIS (15^{ème}), SAINT LAMBERT, 13-15 rue du Général Beuret (75712) PARIS Cédex 15.

- acquis par lui moyennant le 15 mai 2008, moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (290.000,00 EUR.),

Et que cet IMMEUBLE constituait jusqu'à ce jour sa résidence principale.

En conséquence :

La présente cession est exonérée de l'impôt afférent à la plus-value en vertu de l'article 150 U, II, 1° du Code général des impôts,

Aucune déclaration ne sera déposée par le notaire soussigné à l'appui de la réquisition pour publier, comme le prévoient les dispositions du 1^{er} alinéa de l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

BASE D'IMPOSITION

L'assiette des droits est calculée sur la base de QUATRE CENT QUINZE MILLE Euros

Ci	415 000,00 Eur.
----	-----------------

La base d'imposition des présentes s'élève	----- 415 000,00 Eur.
--	--------------------------

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'est pas assujetti à la TVA ;

- que le bien vendu est achevé depuis plus de cinq ans et n'entre pas dans le champ d'application de la TVA, conformément à l'article 261 5 alinéa 2 du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'est pas assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

En conséquence la présente vente est soumise à l'impôt sur les mutations à titre onéreux au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

DROITS

Taxe	Taux	Assiette (en Euro)	Euros
Taxe départementale :	3,8 % x	415 000,00	15 770,00
Droit de recouvrement :	2,37 % x	15 770,00	374,00
Taxe communale :	1,2 % x	415 000,00	4 980,00
Total des droits :			21 124,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

(Articles L.271-1 et L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation)

Cette vente a été précédée d'un avant-contrat en date du 12 avril 2011.

L'ACQUEREUR reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée avec avis de réception, le 14 avril 2011 et déclare :

- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- ne pas avoir exercé sa faculté de rétractation,
- requérir le Notaire soussigné de régulariser la vente.

En conséquence, les dispositions relatives à la protection de l'acquéreur immobilier ne sont pas applicables aux présentes, tel qu'en dispose l'alinéa 4 de l'article L.271-1 du même code.

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme délivrée par la Mairie de PARIS, en date du 21 Avril 2011, est demeurée jointe et annexée au présent acte.

L'ACQUEREUR, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite le Notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées, depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le VENDEUR.

Sont également demeurés joints et annexés aux présentes :

- un plan de situation,
- une attestation de numérotage,
- un certificat de carrières,
- une attestation de non-péril.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE vendu est situé à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain.

Toutefois, la présente aliénation ne donne pas ouverture à l'exercice de ce droit.

En effet, l'IMMEUBLE vendu :

- constitue un seul local à usage d'habitation et/ou professionnel et/ou ses locaux accessoires compris dans un immeuble soumis au régime de la copropriété à la suite de l'établissement d'un règlement publié depuis plus de dix ans,
- n'est pas inclus dans un secteur faisant l'objet de la délibération prévue à l'article L211-4 du Code de l'urbanisme,

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Mademoiselle Camille RIVIERE, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Madame Odile Renée Elisabeth MORAND-FEHR, chargée de mission, demeurant à PARIS (75005) 61 Boulevard Saint-Michel,
Née à PARIS (12^{ème}), le 6 novembre 1963,
Epouse de Monsieur Franck Yves Jacques BARAQUIN,
Mariés tous deux en premières noces, à la Mairie de PARIS (6^{ème}), le 11 juin 1994,

Soumis au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Benoît FARRANDO, notaire à PARIS, le 5 mai 1994 ; lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Suivant acte reçu par Maître Gérard SAMSON, notaire soussigné, le 15 mai 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (290.000,00 EUR), payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 7^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 23 mai 2008, volume 2008P, numéro 3287.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine antérieure est établie dans un document annexe qui sera joint en fin des présentes après avoir été revêtu d'une mention d'annexe par le Notaire soussigné.

RAPPEL DE SERVITUDE

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE dont partie est présentement vendue, n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter ou résultant de la situation naturelle des lieux ou de la loi, et en outre de celles rappelées dans une note qui demeure jointe et annexée aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

1) Conditions résultant de la copropriété :

La présente vente a lieu tout d'abord sous toutes les charges et conditions résultant de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sus-énoncé, dont

l'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance par la remise qui lui a été faite par le **VENDEUR** d'un exemplaire.

L'**ACQUEREUR** sera donc immédiatement et de plein droit tenu à toutes les obligations lui incombant en vertu du présent acte. Il en exécutera fidèlement toutes les charges et conditions et sera tenu de participer à compter de ce jour au paiement de sa quote-part dans les charges générales ou particulières de l'**IMMEUBLE** sans recours contre le **VENDEUR**.

2) Conditions générales :

La présente vente a lieu, en outre, sous les charges et conditions de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes à l'exécution desquelles les parties s'obligent expressément, savoir :

Etat de l'IMMEUBLE :

L'**ACQUEREUR** prendra l'**IMMEUBLE** présentement vendu dans son état au jour fixé pour l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le **VENDEUR** en raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, de mitoyenneté, communauté, vue, jour, passage, défaut d'alignement, vices apparents ou cachés.

Contenance de L'IMMEUBLE :

La présente vente entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

La superficie des lots figure dans la désignation qui précède.

Les parties reconnaissent être informées que si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le **VENDEUR** devra supporter, à la demande de l'**ACQUEREUR**, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure.

Par contre, si la superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Vices cachés :

Conformément aux dispositions de l'article 1643 du Code civil le **VENDEUR** ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Garantie d'éviction :

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

Impôts et taxes :

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne les impôts dus pour l'année en cours, il est convenu :

- que la taxe d'habitation sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier,

- que la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, au prorata de leur temps respectif de propriété sur les biens vendus.

Pour cette dernière taxe, les parties conviennent d'effectuer ce calcul forfaitairement à la date de ce jour, sur la base de la dernière imposition connue.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** reconnaissent, chacun en ce qui le concerne, que ce compte a bien été effectué et le règlement immédiatement exécuté en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

Servitudes :

L'**ACQUEREUR** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de toute nature, de droit privé ou de droit public qui grèvent ou peuvent grever l'immeuble vendu, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR** et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR**, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sur l'immeuble, tant de son chef que de celui des précédents propriétaires, à l'exception de celles qui pourraient être relatées ou constituées ci-dessus.

Services publics :

Il fera son affaire personnelle de manière que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation s'il y a lieu de tous contrats, abonnements ou traités qui ont pu être conclus ou passés par le **VENDEUR** et les précédents propriétaires pour le service des eaux, de l'électricité ou autres fournitures et il paiera les redevances ou cotisations à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Assurance-Incendie :

Le **VENDEUR** déclare que les fractions d'immeuble vendues sont régulièrement assurées contre l'incendie dans le cadre de la copropriété, ainsi qu'il a été indiqué par le syndic de l'**IMMEUBLE**.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique comprend un ensemble de documents destinés à l'information de l'**ACQUEREUR**, savoir :

- exonérant le **VENDEUR** de la garantie des vices cachés en ce qui concerne le cas échéant :

- . le constat de risque d'exposition au plomb,
- . l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante,
- . l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- . l'état de l'installation intérieure de gaz.

, l'état de l'installation électrique,
, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.

- garantissant au VENDEUR le prix demandé et la non-résolution du contrat, en ce qui concerne l'état des risques naturels et technologiques.

- et à valeur purement informative en ce qui concerne le diagnostic de performance énergétique.

Ce dossier est demeuré annexé à l'acte.

L'information porte sur des diagnostics relatifs au bien vendu lui-même et à ses équipements.

Le contenu de ce dossier est ci-après relaté :

Constat de risque d'exposition au plomb :

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire rédacteur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les biens vendus est à usage d'habitation et a été construit avant le 1er janvier 1949 ; ils entrent donc dans le champ d'application des dispositions de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique. La présente vente nécessite donc la délivrance d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

- un constat concernant les parties privatives des biens vendus a été établi le 12 mars 2011, par la Société dénommée BADITECH, 6 avenue Alline (95120) ERMONT. Celui-ci met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction et est annexé aux présentes. Une copie de ce constat sera transmise au Préfet du département par les soins du VENDEUR, conformément aux dispositions de l'article L.1334-10 du Code de la santé publique.

En conséquence, les parties conviennent ce qui suit :

L'ACQUEREUR fera réaliser, à ses frais, les travaux destinés à supprimer le risque d'exposition au plomb révélé par le constat précité de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il supportera, en outre, tous les inconvénients, notamment de jouissance, liés à ce risque, sans aucun recours contre le VENDEUR et sans aucune indemnité.

Enfin, s'agissant des parties privatives, le notaire rédacteur a rappelé aux parties les obligations qui pèsent dans ce cas sur le propriétaire de l'immeuble résultant de l'article L.1334-9 du Code de la santé publique et de l'obligation de tenir le constat à disposition des

Absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante :

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-13 du Code de la santé publique et du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, le VENDEUR déclare que les biens vendus dépendent d'un ensemble immobilier dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997 et qu'il entre dans le champ d'application de ces textes.

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent que les recherches effectuées ont révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante ainsi qu'il ressort d'un état répondant aux normes du décret précité en date du 21 Octobre 2004, délivré par la DEP, 9 rue Edmond Michelet – 93360 NEUILLY PLAISANCE, à l'exception de la présence de conduit fibro-ciment dans la chaufferie collective gaz au niveau -1 (bon état de conservation).

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

En ce qui concerne les parties privatives :

Les recherches effectuées n'ont pas révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante sur les biens vendus ainsi qu'il ressort d'un état répondant aux normes du décret précité en date du 22 Octobre 2007 délivré par Monsieur Rémi DERUELLE, 25 rue des Vinaigriers - 75010 PARIS, qui demeurera annexé aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés à la présence d'amiante dans les parties communes révélée par l'état précité, sans aucun recours contre le VENDEUR, celui-ci n'étant tenu, à cet égard, à aucune garantie.

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment :

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les biens vendus est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme au sens de l'article 3 de la loi précitée.

- qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans les biens vendus.

- qu'un état du bâtiment relatif à la présence de termites a été établi par la Société BADITECH susdénommée, le 12 mars 2011, soit depuis moins de six mois est annexé à l'acte. Il en résulte que les recherches effectuées n'ont pas mis en évidence la présence de termites dans les biens vendus.

- qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune injonction du maire de procéder à la recherche de termites ou autres insectes xylophages et à la réalisation de travaux préventifs ou d'éradication nécessitée par la présence de tels insectes.

Etat de l'installation intérieure de gaz :

Le VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation ainsi rédigées :

" En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6. "

L'installation intérieure de gaz du bien vendu ayant été réalisée depuis plus de quinze ans, la production d'un état de l'installation intérieure de gaz est obligatoire. Le

VENDEUR a fourni cet état à l'ACQUEREUR, lequel a été délivré par la Société BADITCH susdénommée, le 12 mars 2011, soit depuis moins de trois ans.

Il résulte de cet état que l'installation de gaz ne présente pas de risques de nature à compromettre la sécurité des personnes.

Le diagnostiqueur répond aux conditions de compétence et d'assurance visées à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat des risques naturels :

L'immeuble vendu étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers l'ACQUEREUR, le VENDEUR déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et dont il résulte **que le risque carrières est répertorié.**

- qu'à sa connaissance l'immeuble vendu n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visée à l'article L.125-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique :

Les biens vendus constituant un bâtiment clos et couvert existant ne faisant pas partie des exceptions limitativement prévues à l'article R. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, ils entrent dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du même Code.

En conséquence, la production d'un diagnostic de performance énergétique est exigée pour la vente de ces biens, tel que le prévoient les dispositions de l'article 2 du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006.

Le VENDEUR a fait réaliser ce diagnostic par Monsieur Rémi DERUELLE, Architecte DESA, 25 rue des Vinaigriers (75010) PARIS, le 13 février 2008, soit depuis moins de dix ans. Une copie de ce document a été remise à l'ACQUEREUR avant la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "D".

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "E".

Il est ici précisé que les travaux indiqués dans ce diagnostic ne sont que des préconisations et ne sont en aucun cas obligatoires.

L'ACQUEREUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra pas s'en prévaloir à l'encontre du VENDEUR.

Etat de l'installation intérieure d'électricité :

Le VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé :

" En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la

sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6. "

L'installation intérieure d'électricité du bien vendu ayant été réalisée depuis plus de quinze ans, l'état de cette installation est obligatoire. Le VENDEUR a fourni cet état à l'ACQUEREUR délivré par la société BADITECH susdénommée, le 12 mars 2011, soit depuis moins de trois ans.

Il résulte de cet état que l'installation intérieure d'électricité ne présente aucune anomalie.

Assainissement :

Le VENDEUR déclare que l'immeuble présentement vendu est raccordé au réseau public d'assainissement.

DECLARATIONS GENERALES

L'ACQUEREUR déclare qu'il a la pleine capacité de s'obliger.

Le VENDEUR déclare :

Qu'il a la pleine capacité d'aliéner,

Qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit IMMEUBLE, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

Les parties déclarent :

Que leur date et lieu de naissance, leur situation matrimoniale, leur nationalité et leur résidence sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes,

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 modifiée par la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme du régime des personnes incapables,

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements.

CONCERNANT L'IMMEUBLE :

Le VENDEUR déclare :

a) Que l'IMMEUBLE objet des présentes :

- ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention motivée par l'état de péril, tel qu'il est prévu par les articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

- ne fait actuellement l'objet d'aucune intervention ou procédure motivée par l'insalubrité, prévue par les dispositions des articles L. 1331-26 et suivants du Code de la santé publique,

- n'a jamais bénéficié de subventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, ni antérieurement à l'institution de cet organisme du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat,

- n'a pas fait l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.

b) Que la consistance l'IMMEUBLE 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.

SITUATION HYPOTHECAIRE

L'état hypothécaire concernant l'IMMEUBLE vendu délivré par la conservation des hypothèques compétente, ne révèle, à la date du 6 juin 2011, l'existence d'aucune inscription, publication, ou mention pouvant mettre obstacle aux présentes.

DECLARATIONS SUR LA COPROPRIETE

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

Le syndic a délivré une note préalablement à la présente mutation.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR reconnaissent en avoir pris connaissance tant par eux-mêmes que par la lecture qui leur en a été donnée.

Concernant les dépenses incluses dans le budget prévisionnel :

- qu'un budget prévisionnel est voté chaque année par le syndicat des copropriétaires pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble,

- et qu'à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel au jour de la vente (trimestre en cours) incombe au VENDEUR.

Toutefois, les parties ont convenu que :

- toute provision sur les dépenses incluses dans le budget prévisionnel, exigible avant le jour du transfert de propriété incombera au VENDEUR.

- toute provision sur les dépenses incluses dans le budget prévisionnel, exigible à compter du jour du transfert de propriété incombera à l'ACQUEREUR.

- l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR la quote-part prorata temporis de la provision sur dépenses incluses au budget prévisionnel du trimestre en cours.

Il est ici rappelé aux parties que cette convention n'a d'effet qu'entre elles et ne peut pas être opposée au syndicat des copropriétaires. En conséquence, le VENDEUR reste seul et entièrement responsable du paiement de la provision en cause à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Concernant les dépenses hors budget prévisionnel :

- que les dépenses hors budget prévisionnel comprennent les dépenses pour études techniques et celles pour travaux autres que ceux de maintenance,
- et qu'à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, 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.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune dépense hors budget concernant notamment des travaux votés, exécutés ou non, dont la provision est exigible à ce jour ou susceptible de l'être à compter du transfert de propriété.

Le **VENDEUR** s'engage à supporter à titre définitif toute provision sur dépense hors budget prévisionnel exigible avant le transfert de propriété et l'**ACQUEREUR** s'engage quant à lui à supporter à titre définitif toute provision sur dépenses hors budget prévisionnel exigible à compter du transfert de propriété, à l'exception des travaux votés avant le 12 Avril 2011, restant à la charge du **VENDEUR**.

Concernant la régularisation de compte :

Que 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 et que toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Ces dispositions sont acceptées par les parties, qui ne jugent pas utile d'y déroger par une convention particulière.

Concernant les procédures :

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune procédure en cours à laquelle le syndicat soit partie, tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur.

Pour le cas où le syndicat des copropriétaires serait partie à une procédure quelconque, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** conviennent ce qui suit :

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle tant à son profit qu'à sa perte, des litiges et procédures pouvant exister, ou futures, et ce sans recours contre le **VENDEUR** quand bien même ils trouveraient leur origine dans une cause antérieure à la présente vente.

Toutes les conséquences postérieures à ce jour, de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appel de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou à une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par la partie adverse condamnée ou autre), quelle que soit la date de leur versement éventuel par le **VENDEUR**, resteront acquis au syndicat des copropriétaires, sans que l'**ACQUEREUR** ait à les rembourser au **VENDEUR**. A cet égard, le **VENDEUR** renonce expressément, à toute répétition des sommes qu'il aurait avancées.

Concernant une convocation à l'assemblée des copropriétaires - (Provision sur travaux ou études techniques) :

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'aucune assemblée générale des copropriétaires ne s'est tenue depuis la signature de l'avant-contrat,

- qu'il n'a reçu aucune convocation à une prochaine réunion,
- et qu'il n'a pas connaissance de l'imminence de la réunion d'une telle assemblée générale.

Concernant le fonds de roulement - Avance de trésorerie :

Il résulte de l'état daté délivré par le syndic qu'un fonds de roulement et qu'une avance permanente de trésorerie existent. Ces avances représentent un montant de 249,12 Euros. Cette somme sera remboursée directement par le syndic au **VENDEUR** et appelées par lui auprès de l'**ACQUEREUR**.

Concernant les charges :

L'**ACQUEREUR** acquittera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Concernant le carnet d'entretien :

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la possibilité qu'il a de prendre connaissance, à sa demande, du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic de copropriété.

Concernant la notification au syndic :

Notification des présentes sera faite au syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné, en application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Concernant le certificat de l'article 20 :

En application de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 avis de la présente mutation sera donné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter du transfert de propriété, au syndic de l'immeuble dont dépendent les parties objet des présentes, afin que ce dernier puisse, le cas échéant, former opposition par acte extrajudiciaire, au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'à ce jour le certificat de l'article 20 n'a pas été délivré par le syndic et qu'il ne peut donc pas délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'un tel certificat ayant moins d'un mois de date, attestant que le **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndic, ne lui aura pas été présenté ou tant que le **VENDEUR** ne lui aura pas donné l'ordre de régler l'opposition que pourra faire le syndic.

Pour l'opposition éventuelle du syndic de copropriété, domicile est élu en l'étude de Maître Gérard SAMSON, notaire soussigné.

Concernant la destination du bien :

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il destine les biens et droits immobiliers objet des présentes à un usage principal d'habitation.

Le **VENDEUR** déclare que cet usage est compatible avec la destination de l'immeuble et celle des biens et droits immobiliers objet des présentes, laquelle est conforme aux dispositions du règlement de copropriété et à ses éventuels modificatifs.

Concernant la consistance des biens et droits immobiliers :

Le **VENDEUR** déclare que la consistance des biens et droits immobiliers sus-désignés n'a fait l'objet d'aucune modification de son fait, ni par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes, ni par une modification de la destination des parties privatives ou par des travaux non autorisés.

REMISE DE TITRES

Le **VENDEUR** ne sera tenu à la remise d'aucun ancien titre de propriété, mais l'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin et concernant les biens vendus.

Les parties déclarent que toute correspondance future devra leur être adressée, savoir :

- pour le vendeur :

- pour l'acquéreur : en l'étude du notaire participant.

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis, par les soins du notaire soussigné, à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière, au 7^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2379, 2380 et 2382 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'**IMMEUBLE** vendu du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais dans les six mois des présentes.

POUVOIRS

Les parties donnent pouvoirs à tout clerc ou employé de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de procéder ou de faire procéder à toutes rectifications ou modifications d'état civil, cadastrales ou hypothécaires et généralement faire le nécessaire, le tout afin de permettre la réalisation de toutes les formalités postérieures aux présentes.

BASE INFORMATIQUE D'EXPERTISE NOTARIALE (B.I.E.N.)

Les parties sont informées de la possibilité d'inscrire la présente mutation dans la base de données de références immobilières dénommée BIEN, gérée par Paris Notaires

Services et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

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

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

Conformément aux dispositions légales, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectifications relatives aux données portant sur la présente mutation auprès de Paris Notaires Services.

Les parties ainsi informées consentent à ladite inscription.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il s'y oblige.

COMMISSION D'AGENCE

Le VENDEUR a confié à l'Agence FONCIA 226 rue de Vaugirard à PARIS (15^{ème}) la mission de vendre l'immeuble objet des présentes avec commission à la charge du VENDEUR d'un montant de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR.) et à la charge de l'ACQUEREUR d'un montant de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR.), ainsi qu'il résulte d'un mandat de vente de biens immobiliers numéro 15V/543, du 25 mars 2011.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'obligent à verser à ladite agence la somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 EUR.) toutes taxes comprises pour la rémunérer des frais et démarches faites. Il donne mandat au notaire soussigné de verser le montant de cette commission à ladite agence.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

ATTESTATION DE CONFORMITE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, nous vous informons que la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservations des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs, nous vous informons que certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous disposez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial de Maître Gérard SAMSON notaire, 33 rue Foucher Lepelletier, 92130, ISSY-LES-MOULINEAUX - Tél: 0147365656 - Fax: 0147360532 - Courriel: etude.samson@paris.notaires.fr ou via le Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr.

Nous vous informons que l'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

DONT ACTE sur VINGT-ET-UNE pages

Dont SIX pages pour la partie normalisée

Fait et passé aux date et lieu indiqués en tête des présentes.

En présence de M
Interprète assermenté

La lecture de la présente acte a été donnée en français aux parties et à l'interprète sus-nommé, puis a été faite par ce dernier en langue russe à Monsieur et Madame Igor BERNOVSKI, qui ont déclaré l'approuver comme étant l'expression de leur volonté, et les signatures de toutes les parties et de l'interprète sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire soussigné à la date indiquée en tête des présentes.

Et le notaire a signé le même jour

Ledit acte comprenant :

- mots rayés nuls :
- chiffres rayés nuls :
- lignes rayées nulles :
- barres tirées dans les blancs :
- et renvois dans la partie normalisée et renvois dans la deuxième partie qui sont spécialement approuvés par les requérants et intervenants dont il y a lieu de réincorporer le texte dans le corps du présent acte et qui forment un tout avec ledit acte.