

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

SERVICE DE	DÉPÔT	DATE
LA PUBLICITE FONCIER*	B214P01 2023 D N° 17849 EDDM	Date : 02/05/2023 Volume : B214P01 2023 P N° 11210
	B490	125,00 EUR
	CSI : 30,00 EUR	Droits : 125,00 EUR

DS/ACM/

103168703

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE CINQ AVRIL

A RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine), 123, Avenue Paul Doumer, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Anaïs COSTA-MERIEL

Notaire au sein de la Société dénommée « Anne-Sophie AGUESSY, Valérie HEMERY-DUFOUR, Paul BARRAS, Dominique SAGNES, Alexandra SIMON-ESTIVAL et Sabrina GUERINE, notaires associés », Société Civile Professionnelle titulaire de l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine), 123, Avenue Paul Doumer,

A REÇU le présent acte contenant :

I – MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE COPROPRIETE PORTANT SUR LA CREATION DU LOT NUMERO 60 PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES.

II – VENTE DU LOT NUMERO 60 PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES A MONSIEUR CORRE.

A la requête des personnes suivantes :

1°) Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (20ème) 8 RUE DE BAGNOLET, Syndicat de copropriété, dont le siège est à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020), 8 rue de Bagnole, non immatriculée au SIREN.

Représenté par la société dénommée AXIMONIAL, Société par Actions simplifiée au capital de 500 000,00 euros, dont le siège est à SAVIGNY LE TEMPLE (77176), 1 rue des Manouvriers, identifiée au SIREN sous le numéro 507 688 513 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN.

Ladite société nommée à la fonction de syndic de copropriété de l'immeuble

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

sis à PARIS (75020), 8 rue de Bagnole, aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 25 avril 2022, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est annexée aux présentes.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 21 février 2019.

Ladite société étant elle-même représentée par Monsieur Théo COMPAGNON, collaborateur du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Diane BRUNNER, gestionnaire de copropriété, domiciliée professionnellement à PARIS (75020), 67 rue de Bagnole, aux termes d'une délégation de pouvoirs établie suivant acte sous seing privé en date du 24 mars 2023, annexée.

Madame Diane BRUNNER agissant elle-même au nom et pour le compte de ladite société au moyen des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Emmanuel JULES, Président de ladite société, aux termes d'une délégation de pouvoirs établie suivant acte sous seing privé en date du 24 février 2023, annexée.

Monsieur Emmanuel JULES agissant lui-même en qualité de Président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération des actionnaires de ladite société en date du 8 novembre 2022, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est annexée.

2°) Monsieur Hugo Dorian CORRE, HRBP Manager, demeurant à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 8, rue de Bagnole .

Né à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120) le 21 septembre 1980.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française .

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent mais présenté par Monsieur Thomas ARDIBUS, collaborateur du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration établie suivant acte sous seing privé en date du 14 mars 2023, dont l'original numérisé est annexé.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

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

EXPOSE PREALABLE GENERAL

A – L'état descriptif de division-règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître FAY notaire à PARIS le 27 septembre 1968 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 16 novembre 1968, volume 7180, numéro 9.

Aux termes dudit acte, l'immeuble sis à PARIS (75020), 8 rue de Bagnole a été divisé en CINQUANTE-HUIT (58) lots auxquels il a été attribué, pour chacun, une clé de répartition des charges générales exprimées en MILLIEMES.

B – Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître WATIN-AUGOUARD, notaire à PARIS le 10 mai 2007 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 29 juin 2007, volume 2007P, numéro 4675.

Audit acte, il a été procédé à la création du lot numéro 59 par prélèvement sur les parties communes, avec modification de la répartition des charges générales, désormais exprimée en MILLE NEUVIEMES.

C- Le présent acte a pour objet :

- 1- La modification de l'état descriptif de division-règlement de copropriété portant sur la création du lot numéro 60 par prélèvement sur les parties communes,
- 2- La vente du lot numéro 60 par le syndicat des copropriétaires au profit de Monsieur **CORRE**.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes.

**I – MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT (D)
COPROPRIETE**

EXPOSE

A – L'état descriptif de division-règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître FAY notaire à PARIS le 27 septembre 1968 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 16 novembre 1968, volume 7180, numéro 9.

Aux termes dudit acte, l'immeuble sis à PARIS (75020), 8 rue de Bagnolet a été divisé en CINQUANTE-HUIT (58) lots auxquels il a été attribué, pour chacun, une clé de répartition des charges générales exprimées en MILLIEMES.

B – Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître WATIN-AUGOUARD, notaire à PARIS le 10 mai 2007 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 29 juin 2007, volume 2007P, numéro 4675.

Audit acte, il a été procédé à la création du lot numéro 59 par prélèvement sur les parties communes, avec modification de la répartition des charges générales, désormais exprimée en MILLE NEUVIEMES.

C- Le présent acte a pour objet la modification de l'état descriptif de division-règlement de copropriété portant sur la création du lot numéro 60 par prélèvement sur les parties communes.

Monsieur **CORRE** déclare avoir fait connaître son projet au syndicat des copropriétaires.

Un projet de modificatif de l'état descriptif de division a été établi à cette fin, à sa demande expresse, par la Société de Cartographie de France, Géomètres-Experts à PARIS (75012), 48 rue de Charenton.

Une copie dudit projet est annexée.

Monsieur **CORRE** déclare que ce projet a été remis au syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire du syndic susnommé, avant la tenue de l'assemblée générale.

Par suite, aux termes d'une assemblée générale ordinaire en date du 21 février 2019, devenue définitive, les copropriétaires de l'immeuble dont s'agit ont notamment adopté les résolutions suivantes, ci-après littéralement rapportées :

« .../...

20 Demande de M. Corre du 21 janvier 2019 : régularisation de l'annexion de partie commune au 2^e étage droite du bâtiment A

Conditions de majorité de l'Article 26.

20-1 Création du lot et affectation des tantièmes

Résolution :

L'assemblée générale approuve la création du lot 60 qui sera décrit de la

manière suivante :

Dans le bâtiment A, au 2^{ème} étage, à droite sur le palier, un petit dégagement à usage d'entrée desservant les lots 6 et 7.

Ce nouveau lot est porteur de 1 tantième.

Ont voté pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 764/1009 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des membres composant le syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des tantièmes.

20-2 Approbation du modificatif à l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

Résolution :

L'assemblée générale approuve le modificatif de l'état descriptif de division établi par la Société cartographique de France, géomètre, joint à la convocation.

La publication de ces modifications sera réalisée avec l'assistance du syndic.

La totalité des frais, droits, débours et honoraires seront supportés par Monsieur CORRE.

Ont voté pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 764/1009 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des membres composant le syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des tantièmes.

(...)

20-5 Mandat à donner au syndic à l'effet de régulariser tous les actes administratifs subséquents et rendus nécessaires par ladite cession

Résolution :

L'assemblée générale donne mandat au Syndic à l'effet de régulariser tous les actes subséquents et rendus nécessaires à ladite cession, étant précisé que tous les frais, droits et honoraires y afférents seront supportés par Monsieur CORRE qui s'y engage.

Il est précisé que toutes les démarches seront accomplies par les acquéreurs auxquels le syndic portera assistance.

Les honoraires du Syndic seront facturés aux temps passé suivant le barème prévu au contrat de syndic aux frais de Monsieur CORRE.

Ont voté pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 764/1009 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des membres composant le syndicat des copropriétaires.

.../... »

Une attestation de non-recours délivrée par le syndic le 2 février 2023 est annexée.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que l'ensemble des modifications à l'état descriptif de division ci-après constaté ne préjuge en aucune manière de la régularité des modifications appréhendées au regard des règles d'urbanisme et d'une manière générale au regard des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes.

**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE
COPROPRIETE**

Le présent modificatif à l'état descriptif de division-règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier situé à PARIS (75020), 8 rue de Bagnolet.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CV	2	8 RUE DE BAGNOLET	00 ha 02 a 73 ca

L'ensemble immobilier est actuellement divisé en CINQUANTE-NEUF (59) lots numérotés de 1 à 59.

Résumé de l'état descriptif de division actuel

L'état descriptif actuel est résumé dans le tableau récapitulatif suivant :

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature des lots	Quotes-parts des parties communes générales (1.009 èmes)
1	A	-	RDC gauche	Boutique	40
2	A	-	RDC droite	Local commercial	36
3	A	Du bâtiment	1 ^{er} droite	Appartement	25
4	A	Du bâtiment	1 ^{er} droite gauche	Appartement	24
5	A	Du bâtiment	1 ^{er} gauche	Appartement	31
6	A	Du bâtiment	2 ^{ème} droite	Appartement	25
7	A	Du bâtiment	2 ^{ème} droite gauche	Appartement	24
8	A	Du bâtiment	2 ^{ème} gauche	Appartement	30
9	A	Du bâtiment	3 ^{ème} droite	Appartement	25
10	A	Du bâtiment	3 ^{ème} droite gauche	Appartement	24
11	A	Du bâtiment	3 ^{ème} gauche	Appartement	30
12	A	Du bâtiment	4 ^{ème} droite	Appartement	25
13	A	Du bâtiment	4 ^{ème} gauche	Appartement	24

		bâtiment	droite gauche		
14	A	Du bâtiment	4 ^{ème} gauche	Appartement	30
15	A	Du bâtiment	5 ^{ème} droite	Appartement	25
16	A	Du bâtiment	5 ^{ème} droite gauche	Appartement	22
17	A	Du bâtiment	5 ^{ème} gauche	Appartement	29
18	A	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
19	A	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	3
20	A	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
21	B	-	RDC gauche	Appartement	36
22	B	-	RDC gauche	Remise	8
23	B	-	RDC dans la cour	Logement	22
24	B	-	RDC droite	Logement	20
25	B	-	RDC gauche	Pièce	11
26	B	Du bâtiment	1 ^{er} face droite	Appartement	28
27	B	Du bâtiment	1 ^{er} face gauche	Studio	13
28	B	Du bâtiment	1 ^{er} gauche	Studio	21
29	B	Du bâtiment	1 ^{er} droite	Pièce	22
30	B	Du bâtiment	2 ^{ème} face droite	Appartement	28
31	B	Du bâtiment	2 ^{ème} face gauche	Studio	13
32	B	Du bâtiment	2 ^{ème} gauche	Logement	21
33	B	Du bâtiment	2 ^{ème} droite	Logement	22
34	B	Du bâtiment	3 ^{ème} face droite	Appartement	28
35	B	Du bâtiment	3 ^{ème} face gauche	Studio	13
36	B	Du bâtiment	3 ^{ème} gauche	Logement	21
37	B	Du	3 ^{ème}	Pièce	22

		bâtiment	droite		
38	B	Du bâtiment	4 ^{ème} face droite	Appartement	27
39	B	Du bâtiment	4 ^{ème} face gauche	Studio	13
40	B	Du bâtiment	4 ^{ème} gauche	Logement	21
41	B	Du bâtiment	4 ^{ème} droite	Logement	22
42	B	Du bâtiment	5 ^{ème} face droite	Appartement	26
43	B	Du bâtiment	5 ^{ème} face gauche	Studio	12
44	B	Du bâtiment	5 ^{ème} gauche	Logement	21
45	B	Du bâtiment	5 ^{ème} droite	Logement	22
46	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
47	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
48	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
49	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
50	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
51	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
52	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
53	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
54	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
55	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
56	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
57	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
58	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1
59	A	Du bâtiment	5 ^{ème}	Comble	9
TOTAL					1.009/1.009^{èmes}

CREATION D'UN LOT PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES

En conséquence de ce qui précède, il est procédé dans l'état descriptif de

division-règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FAY notaire à PARIS le 27 septembre 1968 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 16 novembre 1968, volume 7180, numéro 9.

A la création d'un nouveau lot portant le numéro SOIXANTE (60) désigné de la manière suivante :

Lot numéro soixante (60)

Ce lot comprend au deuxième étage du bâtiment A, à droite sur le palier, un petit dégagement à usage d'entrée desservant les lots n°6 et 7.

Ce lot est rattaché aux lots n°6 et 7.

Et un /mille dixième (1 /1010 ème) des parties communes générales.

Les plans établis par la Société de Cartographie de France, Géomètres-Experts à PARIS (75012), 48 rue de Charenton sont annexés.

Par suite de la création du lot sus-désigné, issus des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveaux est désormais exprimée en 1.010 èmes au lieu de 1.009 èmes.

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 RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature des lots	Anciennes quotes-parts	Nouvelles quotes-parts des parties communes générales (1.010 èmes)	Observations
1	A	-	RDC gauche	Boutique	40	40	
2	A	-	RDC droite	Local commercial	36	36	
3	A	Du bâtiment	1 ^{er} droite	Appartement	25	25	
4	A	Du bâtiment	1 ^{er} droite gauche	Appartement	24	24	
5	A	Du bâtiment	1 ^{er} gauche	Appartement	31	31	
6	A	Du bâtiment	2 ^{ème} droite	Appartement	25	25	
7	A	Du bâtiment	2 ^{ème} droite	Appartement	24	24	

			gauche				
8	A	Du bâtiment	2 ^{ème} gauche	Appartement	30	30	
9	A	Du bâtiment	3 ^{ème} droite	Appartement	25	25	
10	A	Du bâtiment	3 ^{ème} droite gauche	Appartement	24	24	
11	A	Du bâtiment	3 ^{ème} gauche	Appartement	30	30	
12	A	Du bâtiment	4 ^{ème} droite	Appartement	25	25	
13	A	Du bâtiment	4 ^{ème} droite gauche	Appartement	24	24	
14	A	Du bâtiment	4 ^{ème} gauche	Appartement	30	30	
15	A	Du bâtiment	5 ^{ème} droite	Appartement	25	25	
16	A	Du bâtiment	5 ^{ème} droite gauche	Appartement	22	22	
17	A	Du bâtiment	5 ^{ème} gauche	Appartement	29	29	
18	A	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1	
19	A	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	3	3	
20	A	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1	
21	B	-	RDC gauche	Appartement	36	36	
22	B	-	RDC gauche	Remise	8	8	
23	B	-	RDC dans la cour	Logement	22	22	
24	B	-	RDC droite	Logement	20	20	
25	B	-	RDC gauche	Pièce	11	11	
26	B	Du bâtiment	1 ^{er} face droite	Appartement	28	28	
27	B	Du bâtiment	1 ^{er} face gauche	Studio	13	13	
28	B	Du bâtiment	1 ^{er} gauche	Studio	21	21	
29	B	Du	1 ^{er}	Pièce	22	22	

		bâtiment	droite					
30	B	Du bâtiment	2 ^{ème} face droite	Appartement	28	28		
31	B	Du bâtiment	2 ^{ème} face gauche	Studio	13	13		
32	B	Du bâtiment	2 ^{ème} gauche	Logement	21	21		
33	B	Du bâtiment	2 ^{ème} droite	Logement	22	22		
34	B	Du bâtiment	3 ^{ème} face droite	Appartement	28	28		
35	B	Du bâtiment	3 ^{ème} face gauche	Studio	13	13		
36	B	Du bâtiment	3 ^{ème} gauche	Logement	21	21		
37	B	Du bâtiment	3 ^{ème} droite	Pièce	22	22		
38	B	Du bâtiment	4 ^{ème} face droite	Appartement	27	27		
39	B	Du bâtiment	4 ^{ème} face gauche	Studio	13	13		
40	B	Du bâtiment	4 ^{ème} gauche	Logement	21	21		
41	B	Du bâtiment	4 ^{ème} droite	Logement	22	22		
42	B	Du bâtiment	5 ^{ème} face droite	Appartement	26	26		
43	B	Du bâtiment	5 ^{ème} face gauche	Studio	12	12		
44	B	Du bâtiment	5 ^{ème} gauche	Logement	21	21		
45	B	Du bâtiment	5 ^{ème} droite	Logement	22	22		
46	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1		
47	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1		
48	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1		
49	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1		
50	B	Du	Sous-	Cave	1	1		

		bâtiment	sol				
51	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1	
52	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1	
53	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1	
54	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1	
55	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1	
56	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1	
57	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1	
58	B	Du bâtiment	Sous-sol	Cave	1	1	
59	A	Du bâtiment	5 ^{ème}	Comble	9	9	
60	A	Du bâtiment	2 ^{ème} droite	Entrée, rattaché aux lots n°6 et 7	-	1	Issu des parties communes
TOTAL					1.009/1.009^{èmes}	1.010/1.010	

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AD5-744-008.

INFORMATION DU SYNDIC

Une copie de l'acte sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de la copropriété.

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la

publicité foncière.

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

II – ACTE DE VENTE

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (20ème) 8 RUE DE BAGNOLET, Syndicat de copropriété, dont le siège est à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020), 8 rue de Bagnole, non immatriculée au SIREN.

ACQUEREUR

Monsieur Hugo Dorian CORRE, HRBP Manager, demeurant à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 8, rue de Bagnole .

Né à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120) le 21 septembre 1980.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française .

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Hugo CORRE acquiert la pleine propriété des BIENS objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (20ème) 8 RUE DE BAGNOLET, est représentée à l'acte par la société dénommée AXIMONIAL, Société par Actions simplifiée au capital de 500 000,00 euros, dont le siège est à SAVIGNY LE TEMPLE (77176), 1 rue des Manouvriers, identifiée au SIREN sous le numéro 507 688 513 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN.

Ladite société nommée à la fonction de syndic de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (75020), 8 rue de Bagnole, aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 25 avril 2022, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est annexée aux présentes.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 21 février 2019.

Ladite société étant elle-même représentée par Monsieur Théo COMPAGNON, collaborateur du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Diane BRUNNER, gestionnaire de copropriété, domiciliée professionnellement à PARIS (75020), 67 rue de Bagnolet, aux termes d'une délégation de pouvoirs établie suivant acte sous seing privé en date du 24 mars 2023, annexée.

Madame Diane BRUNNER agissant elle-même au nom et pour le compte de ladite société au moyen des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Emmanuel JULES, Président de ladite société, aux termes d'une délégation de pouvoirs établie suivant acte sous seing privé en date du 24 février 2023, annexée.

Monsieur Emmanuel JULES agissant lui-même en qualité de Président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération des actionnaires de ladite société en date du 8 novembre 2022, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est annexée.

- Monsieur Hugo CORRE, à ce non présent mais présenté par Monsieur Thomas ARDIBUS, collaborateur du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration établie suivant acte sous seing privé en date du 14 mars 2023, dont l'original numérisé est annexé.

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 Hugo CORRE

- Extrait d'acte de naissance.
- Pièce d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquiescer.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE

Il vient d'être procédé à la modification de l'état descriptif de division-règlement de copropriété par la création d'un nouveau lot numéro 60 par prélèvement sur les parties communes.

Monsieur CORRE déclare avoir fait connaître son projet d'achat au syndicat des copropriétaires, du lot numéro 60 nouvellement créé.

Par suite, aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 21 février 2019, devenue définitive, les copropriétaires de l'immeuble dont s'agit ont notamment adopté les résolutions suivantes, ci-après littéralement rapportées :

« .../... »

20 Demande de M. Corre du 21 janvier 2019 : régularisation de l'annexion de partie commune au 2^e étage droite du bâtiment A

Conditions de majorité de l'Article 26.

(...)

20-3 Vente du lot

Résolution :

L'assemblée générale approuve la vente du lot n°60 situé dans le bâtiment A au 2^{ème} étage, à droite sur le palier, au profit de Monsieur CORRE.

Le prix de cette cession est fixé à la somme forfaitaire et définitive de : 900 euros.

Ont voté pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 764/1009 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des membres composant le syndicat des copropriétaires représentant au moins le 2/3 des tantièmes.

20-4 Répartition du prix de cession

Résolution :

Le prix de cession sera réparti entre tous les copropriétaires selon la clé charges communes générales via le relevé des dépenses qui clôturera l'exercice comptable au cours duquel les sommes auront été versées.

Ont voté pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 764/1009 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des membres composant le syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des tantièmes.

20-5 Mandat à donner au syndic à l'effet de régulariser tous les actes administratifs subséquents et rendus nécessaires par ladite cession

Résolution :

L'assemblée générale donne mandat au Syndic à l'effet de régulariser tous les actes subséquents et rendus nécessaires à ladite cession, étant précisé que tous les frais, droits et honoraires y afférents seront supportés par Monsieur CORRE qui s'y engage.

Il est précisé que toutes les démarches seront accomplies par les acquéreurs auxquels le syndic portera assistance.

Les honoraires du Syndic seront facturés aux temps passé suivant le barème prévu au contrat de syndic aux frais de Monsieur CORRE.

Ont voté pour : 27 copropriétaire(s) totalisant 764/1009 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des membres composant le syndicat des copropriétaires.

.../... »

Une attestation de non-recours délivrée par le syndic le 2 février 2023 est annexée.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet 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 "meublé", 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.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend pour sa totalité en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 8 rue de Bagnolet.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CV	2	8 RUE DE BAGNOLET	00 ha 02 a 73 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro soixante (60)

Ce lot comprend au deuxième étage du bâtiment A, à droite sur le palier, un petit dégagement à usage d'entrée desservant les lots n°6 et 7.

Ce lot est rattaché aux lots n°6 et 7.

Et les un /mille-dixième (1-/1010-ème) des parties communes générales.

Tels que les locaux et parties de choses communes sont désignés aux états descriptif de division règlement de copropriété, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Plans du lot

Une copie des plans annexés au modificatif à l'état descriptif de division-règlement de copropriété établi aux termes des présentes est demeurée annexée.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance pour en avoir reçu copie dès avant ce jour.

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 FAY,

notaire à PARIS, le 27 septembre 1968 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 16 novembre 1968 volume 7180 numéro 9.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître WATIN-AUGOUARD, notaire à PARIS le 10 mai 2007, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 29 juin 2007, volume 2007P, numéro 4675.

- aux termes du présent acte reçu par Maître Anaïs COSTA-MERIEL, notaire à RUEIL-MALMAISON qui sera publié en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de PARIS 1.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation. L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Modificatif à l'état descriptif de division-règlement de copropriété établi aux termes du présent acte reçu par Maître Anaïs COSTA-MERIEL, notaire à RUEIL-MALMAISON qui sera publié en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de PARIS 1.

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 NEUF CENTS EUROS (900,00 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.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Modificatif à l'état descriptif de division-règlement de copropriété établi aux termes du présent acte par Maître Anaïs COSTA-MERIEL, notaire à RUEIL-MALMAISON qui sera publié en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de PARIS 1.

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 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 NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR).

DROITS

	<u>Mt à payer</u>
--	-------------------

<i>Taxe</i>			
<i>départementale</i>	x 4,50 %	=	41,00
900,00			
<i>Taxe communale</i>			
900,00	x 1,20 %	=	11,00
<i>Frais d'assiette</i>			
41,00	x 2,37 %	=	1,00
		TOTAL	53,00

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	900,00	0,10%	15 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DU DELAI DE REFLEXION

Les présentes n'ont pas été précédées d'un avant-contrat.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le projet d'acte avec ses annexes a été préalablement notifié à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée électronique le 24 février 2023.

Une copie du courrier de notification ainsi que la preuve d'envoi et de dépôt et l'accusé réception sont annexés.

L'**ACQUEREUR** reconnaît expressément avoir donné son accord pour que la notification lui soit faite sous cette forme, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques, et l'avoir reçue.

REMISE DES PIECES

Le lot objet des présentes ayant été créé ce jour, par prélèvement sur les parties communes, il n'existe aucune information financière le concernant.

D'autre part, l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance dès avant ce jour :

- Des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
- De l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.

L'**ACQUEREUR** étant déjà propriétaire des lots numéros 6, 7 et 20, il n'était pas nécessaire de transmettre les autres pièces visées par l'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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 délivré le 26 janvier 2023 et certifié à la date du 25 janvier 2023 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire a été prorogé le 21 mars 2023.

Cet état hypothécaire et sa prorogation 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 du 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.

Agence nationale de l'habitat

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

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 :

- note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de PARIS le 24 janvier 2023,
- plan de situation,
- liste des immeubles en péril bâtementaire.

L'**ACQUEREUR** :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ces documents au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

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 SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT D'USAGE - INFORMATION

Dans la mesure où l'**ACQUEREUR** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du **BIEN** actuellement à usage d'habitation (en tout ou

partie) à un autre usage, le notaire soussigné l'avertit du contenu impératif des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage, aux inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, ainsi que du respect des normes dont relève l'usage envisagé.

Le domaine d'applicabilité de l'article L631-7 est le suivant :

- les villes de plus de 200 000 habitants,
- les villes situées en petite couronne : Hauts-de-Seine (92), Seine-Saint-Denis (93) ou Val-de-Marne (94),
- les communes ayant rendu applicable l'article L 631-7 conformément aux dispositions de l'article L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'obtention de l'autorisation du Maire, ou celle du Maire d'arrondissement, est nécessaire avant de procéder au changement d'usage du logement. Aucune stipulation contractuelle du bail ou du règlement de copropriété, s'ils existent, ne doivent s'opposer à ce changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel.

Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, au nouvel usage. Dès le départ du bénéficiaire de cet usage, les lieux ayant fait l'objet de l'autorisation doivent être rendus à l'habitation, sauf si l'autorisation de changement d'usage a été accordée par compensation c'est-à-dire par l'affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation se trouvant alors attachée au local.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, ce changement est ainsi attaché au bien.

CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION - DECLARATION

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'ACQUEREUR déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DISPENSE DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, obligeant le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 décembre 1994.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

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

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

L'ACQUEREUR est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient

exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DIAGNOSTICS

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	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

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.

Concernant les parties privatives :

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par Monsieur LACHAUSSEE du Cabinet GREEN DIAG, 19 rue des Balkans, 75020 PARIS, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son attestation d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Pour les parties privatives

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par Monsieur LACHAUSSEE susnommé le 20 février 2023 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Le constat de risque d'exposition au plomb n'a pas révélé la présence de revêtement contenant du plomb.

7 unités de diagnostic	0,00% non classées	100,00% de classe 0	0,00% de classe 1	0,00% de classe 2	0,00% de classe 3
------------------------	--------------------	---------------------	-------------------	-------------------	-------------------

»

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le VENDEUR déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives

Un état établi par Monsieur LACHAUSSEE susnommé le 20 février 2023, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

Pour les parties communes

Un diagnostic technique établi par la Société FL DIAGNOSTICS, 11 bis rue Victor Schoelcher, 75014 PARIS le 14 octobre 2021 est annexé.

Ce diagnostic révèle la présence d'amiante et précise sa localisation.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Pour les parties privatives

Un état relatif à la présence de termites délivré par Monsieur LACHAUSSEE susnommé le 20 février 2023 est annexé.

Ce diagnostic fait état de l'absence d'indice caractéristique de présence de termites.

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

S'agissant d'un dégagement, le **BIEN** n'est pas soumis à cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait qu'en l'état de la réglementation actuelle et ce, à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F, et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

S'agissant d'un délogement, le **BIEN** n'est pas soumis à cette réglementation.

Carnet d'information du logement

Conformément aux dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 du Code de la construction et de l'habitation, un carnet d'information du logement, s'il est à usage d'habitation, doit être établi par le propriétaire ou le maître de l'ouvrage lors de sa construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, sous réserve que ces constructions ou travaux aient débuté à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le contenu de ce carnet est fixé par les textes susvisés.

Le BIEN dont il s'agit n'entrant pas dans le champ d'application des articles L 126-35-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi déclaré par le VENDEUR, le carnet d'information du logement n'est pas requis.

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

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-après visé et annexé.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de la réglementation.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Un certificat de raccordement délivré par la mairie de PARIS est demeuré ci-annexé.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

S'agissant d'un dégagement, le BIEN vendu n'est pas concerné par cette réglementation.

Etat des risques

Un état des risques délivré le 20 février 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 19 mars 1991.

Les risques pris en compte sont : mouvements de terrain.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

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.

Par suite des précisions données ci-dessus, l'ACQUEREUR renonce à se prévaloir des dispositions de l'article L 125-V du Code de l'Environnement, renonçant ainsi à poursuivre la résolution du contrat ou à demander au juge une diminution du prix de vente.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas 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.

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

L'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires disponible sur le site GEORISQUES est annexé.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AD5-744-008.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

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

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,

- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

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

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique est annexée.

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.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

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.

Le Cabinet **AXIMONIAL**, syndic de copropriété, intervenant aux présentes en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, déclare qu'il existe un fonds de travaux mais que la création du lot objet des présentes ayant été constatée ce jour, aucune quote-part n'est attachée au lot vendu.

REGLEMENTATION - ASCENSEURS

Les parties déclarent que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ne dispose pas d'ascenseur.

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 (lot d'une superficie inférieure à 8m²).

STATUT DE LA COPROPRIETE

STATUT DE LA COPROPRIETE – CONVENTIONS

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

- à respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété ;
- à supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Le Cabinet **AXIMONIAL**, syndic de copropriété, intervenant aux présentes en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, déclare que les formalités de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 ne révèlent pas d'empêchement à la réalisation des présentes.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est le Cabinet AXIMONIAL, 67 rue de Bagnolet, 75020 PARIS.

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié sur la copropriété n'a été pas été délivré par le syndic, le lot présentement vendu étant créé aux termes des présentes.

Toutefois L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de la situation de l'immeuble vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, étant lui-même déjà copropriétaire.

Répartition des charges et travaux

Le VENDEUR supportera :

- les charges de copropriété dues jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR,
- le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution.

L'ACQUEREUR supportera, à compter de ce jour :

- les charges de copropriété,
- les travaux décidés à compter de ce jour.

La présente mutation sera notifiée au syndic par les soins du notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le lot vendu appartient au syndicat des copropriétaires comme ayant été créé par prélèvement sur les parties communes générales de l'ensemble immobilier aux termes du présent acte établi par Maître Anaïs COSTA-MERIEL, notaire à RUEIL-MALMAISON, contenant modificatif à l'état descriptif de division-règlement de copropriété.

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 enfin que les présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information peut entraîner son annulation.

Elles affirment que les présentes reflètent l'équilibre voulu par chacune

d'elles.

Compte tenu de ce qui précède, les parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Il est ci-après reproduit l'article 1195 du Code civil susvisé :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera l'adresse indiquée en tête des présentes.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - 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.

DISPOSITIONS DIVERSES-CLOTURE

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.

FRAIS

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par Monsieur **CORRE**, qui s'y oblige expressément.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres Anne-Sophie AGUESSY, Valérie HEMERY-DUFOUR, Paul BARRAS, Dominique SAGNES, Alexandra SIMON-ESTIVAL et Sabrina GUERINE, Notaires associés à RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine), 123, Avenue Paul Doumer. Téléphone : 01.47.32.83.08. Télécopie : 01.47.51.97.19 Courriel : cil.92020@paris.notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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.

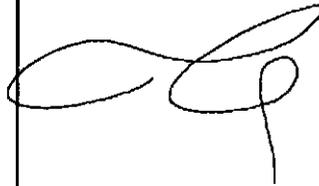
M. ARDIBUS Thomas
agissant en qualité de
représentant a signé

à RUEIL-MALMAISON
le 05 avril 2023

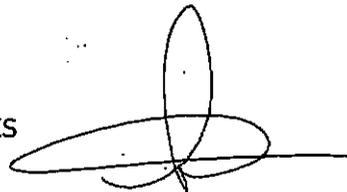


M. COMPAGNON Théo
agissant en qualité de
représentant a signé

à RUEIL-MALMAISON
le 05 avril 2023



et le notaire Me
COSTA-MERIEL
ANAÏS a signé
à RUEIL-MALMAISON
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE CINQ AVRIL



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

Et il certifie le présent document contenu sur 47 pages dont **24** pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

