

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 20/12/2019 au SPF de PARIS 1

Numéro de dépôt : 2019D09260

Volume : 2019P05059

Montant total des droits : 174,00

Détails des droits :

Base :	3 000,00	Taux :	4,50	Montant droit :	135,00
Base :	135,00	Taux :	2,37	Montant droit :	3,00
Base :	3 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	36,00

Salaires/CSI : 30,00

Total liquidation : 204,00

Reçu : Deux cent quatre Euros

Pour le SPF, Catherine LIMEUL Contrôleur principal des Finances Publiques

Date de signature : 20/01/2020

Copie du document

12394501

PC/PC/SO

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

LE DEUX DÉCEMBRE

En l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Vincent BALNY, Notaire soussigné, au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée "Pascal CHASSAING, Raoul le FOYER de COSTIL, Denis LEROY et Frédéric BEHIN, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à PARIS (7ème), 20 avenue Rapp,

Reçoit l'acte authentique de Modificatif au règlement de copropriété et VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Vendeur

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 14 rue Caffarelli et 15 rue de Picardie**, Syndicat de copropriété dont le siège est à PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003), 14 rue Caffarelli et 15 rue de Picardie, non immatriculée au SIREN.

Acquéreur

Madame Patricia Marie Arlette **GUILLEMOT**, cheffe de service, épouse de Monsieur Hervé Georges Charles **DIDION**, demeurant à PARIS (FRANCE) (75004) 3, rue Charlemagne. Née à TOULON (83000) le 3 octobre 1954.

Mariée à la mairie de FONTAINEBLEAU (77300) le 14 septembre 1985 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Eric GODEFROY, notaire à FONTAINEBLEAU (SEINE-ET-MARNE), le 8 août 1985.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Madame Patricia DIDION acquiert la pleine propriété du BIEN.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 14 rue Caffarelli est représenté à l'acte par Madame Emmanuelle DESAIVRES en sa qualité de gérante du cabinet IDE, syndic de copropriété Immeuble REGUS 3bis rue Taylor 75010 PARIS, et désigné en cette qualité en vertu de l'assemblée générale ordinaire de 22 juin 2017, ci-annexée .

- Madame Patricia GUILLEMOT, épouse de Monsieur Hervé Georges Charles DIDION, est présente à l'acte.

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 à l'acte 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'acquérir 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 DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

*Fiche synthétique de la copropriété.

Concernant l'ACQUEREUR :

*Extrait d'acte de naissance.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.
L'ensemble de ces pièces est annexé.

EXPOSE

Il est procédé préalablement à la vente au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** établi par Maître MOROT, notaire à PARIS le 25 mars 1963 et publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 10 mai 1963 numéro 4936 n° 5 concernant l'immeuble ci-après désigné.

L'immeuble est édifié sur un terrain situé à PARIS (3ÈME), 14 rue Caffarelli et 15 rue de Picardie, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AH	91	14 rue Caffarelli	01a86ca

Un extrait cadastral est ci-annexé.

L'immeuble est divisé en QUARANTE-CINQ (45) lots numérotés de 1 à 45.

Résumé de l'état descriptif de division originaire

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

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale/1.020èmes
2	Rdc	Atelier	63
3	Rdc	Débarras	1
4	Rdc	Logement	26
5	Rdc	Boutique	60
6	1	Appartement	77
7	1	Chambre	19
8	1	Chambre	11
9	1	Chambre	19
10	1	Appartement	55
11	2ème	Appartement	77
12	2ème	Atelier	19
13	2ème	Chambre	11
14	2ème	Chambre	26
15	2ème	Appartement	48
16	3ème	Appartement	50

17	3ème	Chambre	23
18	3ème	Logement	24
19	3ème	Atelier	21
20	3ème	Appartement	53
21	4ème	Appartement	74
22	4ème	atelier	16
23	4ème	Chambre	13
24	4ème	Atelier	21
25	4ème	Appartement	53
26	5ème	Appartement	30
27	5ème	Chambre	19
28	5ème	Logement	19
29	5ème	Chambre	17
30	5ème	Logement	27
31	Sous-sol	Cave	2
32	Sous-sol	Cave	2
33	Sous-sol	Cave	3
34	Sous-sol	Cave	4
35	Sous-sol	Cave	1
36	Sous-sol	Cave	6
37	Sous-sol	Cave	2
38	Sous-sol	Cave	2
39	Sous-sol	Cave	2
40	Sous-sol	Cave	4
41	3ème	Logement	37
42	3ème	Logement	37
43	4ème/5ème	Cage d'escalier	3
44	5ème	Palier- couloir et ancien WC	7
45	Combles	Combles - accès par le lot n° 24	6
TOTAL			1020

I - Modificatif de l'état descriptif de division - création de lot par prélèvement sur les parties communes

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, un lot à usage de water-closet portant le numéro 46, une assemblée générale des copropriétaires réunie le 22 juin 2017, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65-557 du 10

juillet 1965, a autorisé cette modification dans sa 23 ème résolution ci-après littéralement rapporté :

« L'Assemblée Générale approuve la création du lot issu des parties communes, numéroté 46, désigné comme suit : Au troisième étage de l'escalier B, porte à droite, un water-closet. Pour 2 tantièmes généraux, lesquels s'exprimeront désormais en 1022ème. Ainsi qu'il résulte du projet de modification du règlement de copropriété établi par le Cabinet Pierre Bloy, Géomètre à PARIS (75015) 21/23, rue de l'Amiral Roussin. »

Une copie de cette assemblée par le syndic est annexée.

Le syndic déclare que cette assemblée générale n'a fait l'objet d'aucun recours.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division objet des présente à la création du nouveau lot portant le numéro 46 désigné de la manière suivante :

Lot numéro quarante-six (46)

au troisième étage de l'escalier B, porte à droite, un water-closet.

Et les 2/1022èmes des parties communes générales.

Une copie du plan établi par le cabinet Pierre Bloy, Géomètre à PARIS (75015) 21/23, rue de l'Amiral Roussin est demeuré ci-annexé.

Par suite de la création du lot sus-désigné, issu des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveau est désormais exprimée en 1022èmes au lieu de 1020èmes.

Nouvel état descriptif de division

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

Tableau récapitulatif

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale/1022
1	rdc	atelier	63
2	rdc	débarras	1
3	rdc	logement	26
4	rdc	boutique	60
5	1er	appartement	77
6	1er	chambre	19
7	1er	chambre	11
8	1er	chambre	19
9	1er	appartement	55
10	2ème	appartement	77
11	2ème	atelier	19
12	2ème	chambre	11

13	2ème	chambre	26
14	2ème	appartement	48
15	3ème étage	appartement	50
16	3ème	chambre	23
17	3ème	logement	24
20	4ème	appartement	74
21	4ème	atelier	16
22	4ème	chambre	13
23	4ème	atelier	21
24	4ème	appartement	53
25	5ème	appartement	30
26	5ème	chambre	19
27	5ème	logement	19
28	5ème	chambre	17
29	5ème	logement	27
30	sous-sol	cave	2
31	sous-sol	cave	2
32	sous-sol	cave	3
33	sous-sol	cave	4
34	sous-sol	cave	1
35	sous-sol	cave	6
36	sous-sol	cave	2
37	sous-sol	cave	2
38	sous-sol	cave	2
39	sous-sol	cave	4
40	3ème	logement	37
41	3ème	logement	37
42	4/5ème	cage d'escalier	3
43	5ème	palier-couloir-et ancien wc	7
44	combles	combles-accès par le lot 24	6
45	3/4ème	volée d'escalier et palier	4
46	3ème	water-closet	2
TOTAL			1022

Frais

Les frais de ce modificatif seront supportés par l'ACQUEREUR.

II – VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à Madame Patricia DIDION

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit et ainsi qu'il résulte de la 24ème résolution de l'assemblée générale du 22 juin 2017 ci-après rapportée :

« L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, confirme la vente du lot 45 nouvellement créé, au profit de Madame DIDION, dans les conditions votées lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 5 octobre 2015, à savoir :

- Moyennant un prix de 3 000,00 Euros, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique ;*
- Les frais de modificatif du règlement de copropriété seront à la charge de l'acquéreur ;*
- Le produit net de la vente sera affecté à la copropriété et réparti selon les millièmes généraux existants avant modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ; »*

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003), 14 Rue Caffarelli, 15 rue de Picardie :**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	91	14 rue Caffarelli	00 ha 01 a 86 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro quarante-six (46)

Au troisième étage de l'escalier B, porte à droite , un water-closet d'une superficie de 1,30m². (superficie <8m²).

Et les deux /mille vingt-deuxièmes (2 /1022 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MOROT, notaire à PARIS, le 25 mars 1963, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 10 mai 1963 volume 4936 numéro 5.

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

*aux termes d'un acte reçu par Maître MOROT, notaire à PARIS le 1er octobre 1964, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 26 novembre 1964, volume 5926, numéro 12. *(suppression des lots 18 et 19 et remplacés par les lots 40 et 41).*

*aux termes d'un acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 22 mars 2002, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 2 mai 2002, volume 2002P, numéro 1992.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 14 mai 2002 et publiée au service de la publicité foncière le 16 mai 2002 volume 2002P numéro 2172. *(création des lots 42, 43 et 44 issus des parties communes qui s'expriment en 1016èmes).*

*aux termes d'un acte reçu par Maître GUEZ, notaire à PARIS le 8 mars 2016, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 11 mars 2016, volume 2016P, numéro 1020. *(création du lot 45 issu des parties communes qui s'expriment en 1020èmes).*

*aux termes d'un acte reçu par Maître CHASSAING, notaire à PARIS 2 décembre 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 1.

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage de Water-Closets.

L'ACQUEREUR entend transformer ce Water-closets en débarras.

EFFET RELATIF

Modificatif suivant acte reçu par Maître CHASSAING, notaire à PARIS le 2 décembre 2019 en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 1.

PUBLICATION DU MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

Le modificatif supporte la contribution de sécurité immobilière.

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 ce BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

Le **VENDEUR** déclare qu'en raison de sa qualité, il n'est pas soumis aux dispositions des articles 150V et suivants du Code Général des Impôts, le bien étant vendu pour un prix inférieur à 15000€.

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

Impôt 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.

En conséquence la vente est soumise 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 TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR).

Droits

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
3 000,00	x	4,50 %	=	135,00
<i>Taxe communale</i>				
3 000,00	x	1,20 %	=	36,00
<i>Frais d'assiette</i>				
135,00	x	2,37 %	=	3,00
			TOTAL	174,00

Contribution de sécurité immobilière

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
----------------------	--------------	------	-------------

Contribution proportionnelle taux plein	3.000,00	0,10%	3,00 (minimum de perception 15 €)
---	----------	-------	-----------------------------------

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Absence de faculté de rétractation

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, la vente portant sur une dépendance isolée. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie de possession

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 a 1640 du Code civil.

Garantie hypothécaire

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 4 avril 2018 et certifié à la date du 3 avril 2018 ne révèle aucune inscription ni pré notation.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 30 octobre 2019.

Cet état hypothécaire est annexé.

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 des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

*ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,

*qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, 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.

Contenance du terrain d'assiette

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Assurance

Chaque copropriétaire est tenu 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. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas la police d'assurance souscrite par le VENDEUR, il s'engage à en souscrire une sans délai et confère mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier le contrat lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Dispense d'urbanisme

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il a été averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage. Il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

L'ACQUEREUR ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le VENDEUR de son devoir de délivrer à l'ACQUEREUR une information complète.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le **BIEN** constituant un seul local à usage de débarras 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.

Diagnostiques environnementaux

Assainissement

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

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

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie

réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

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

Immatriculation du syndicat des copropriétaires

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.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."

L'obligation d'immatriculation 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 janvier 2019, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

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

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.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."

Emprunt collectif

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

garantie de superficie

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, le BIEN n'entrant pas dans le champ d'application de cet article.

Statut de la copropriété Syndic de copropriété

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

*le syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est le Cabinet Ide, Immeuble REGUS 3 bis rue Taylor 75010 PARIS.

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

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

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

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

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le lot présentement vendu appartient au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à PARIS 3ème, 14 rue Caffarelli et 15 rue de Picardie pour avoir été créé par emprise sur les parties communes aux termes du modificatif faisant également objet des présentes.

Le bien étant antérieurement propriété du syndicat des copropriétaires depuis la mise en copropriété de l'immeuble.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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 PIÈCES

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 suivante : PARIS (75004) 3, rue Charlemagne.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera : à PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003), 14 rue Caffarelli.

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

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

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 délégué, 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 : cil@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 entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

