

2002 D N° 3351  
EDDM

Date : 02/05/2002  
Volume : 2002 P N° 1992

N°

SALAIRES

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

0913	6.860,00 EUR *	3,60 %	247,00 EUR
0755	6.860,00 EUR *	1,20 %	82,00 EUR
Y125	247,00 EUR *	2,50 %	6,00 EUR

Salaires : 22,00 EUR

Droits : 335,00 EUR

Régularisation ensuite de notification

de rejet dépôt n° D.3710 du 16 MAI 2002  
Vol 2002 n° 2172

6860,21

L'AN DEUX MIL DEUX,  
Le VINGT DEUX MARS  
A PARIS, 94, Boulevard du Montparnasse, au siège de l'Office Notarial  
de Paris, ci-après nommé,

Maître Jean-Luc RICHARD, Notaire soussigné, membre de la Société  
Civile Professionnelle « Jacques AN TOMARCHI-LAME et Jean-Luc RICHARD,  
Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial.,

A REÇU LE PRESENT ACTE contenant :

1ent/ MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET A L'ETAT  
DESCRIPTIF DE DIVISION  
ET 2ent/ VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS (3°)  
14 rue Caffarelli, dont le siège est à PARIS (3°) 14 rue Caffarelli

- "ACQUEREUR" - :

1ent/ Monsieur Stéphane Pierre Maurice ANFOSSO, Cadre dirigeant dans  
les médias, époux de Madame Sophie Anne Marie-Hélène Odile TORLOTIN,  
demeurant à PARIS (75003), 14 rue Caffarelli.  
Né à PARIS (9°) le 30 avril 1972.

Marié en premières noces avec Madame TORLOTIN sous le régime de la  
séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code  
Civil aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jean-Luc RICHARD,  
Notaire soussigné, le 17 avril 2000, préalable à leur union célébrée à la mairie de  
PARIS (3°), le 20 mai 2000.

De nationalité française.  
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2ent/ Madame Sophie Anne Marie-Hélène Odile TORLOTIN, Journaliste,  
épouse de Monsieur Stéphane Pierre Maurice ANFOSSO, demeurant à PARIS  
(75003), 14 rue Caffarelli.

Née à MAISONS-ALFORT (94700) le 31 octobre 1971,  
Mariée en premières noces avec Monsieur ANFOSSO, ainsi qu'il est dit ci-  
dessus.

De nationalité française.  
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

« S'ils n'emploient pas  
les imprimés fournis  
par l'Administration,  
les rédacteurs d'expé-  
ditions, copies, ex-  
traits ou bordereaux à  
publier ou fichier im-  
mobiliier doivent éta-  
blir ces documents sur

des formulaires stricte-  
ment conformes auxdits  
imprimés notamment  
en ce qui concerne le  
format, la couleur, la  
présentation de l'en-  
tête, les dimensions  
des cadres et des mar-  
ges, ainsi que les per-  
forations prévues pour  
l'enlèvement.

(Décret n° 55-1350 du  
14 octobre 1955, art.  
76-2, § 1, al. 1, 2°).

Ils doivent, en outre,  
observer les règles ou  
recommandations rec-  
ommendées ou exprimées  
dans les notes dont les

imprimés adminis-  
tratifs sont revêtus (Arrê-  
té du Directeur Général  
des Impôts du 12 mars  
1971, art 1er, al. 3)  
mais qui, en applica-  
tion d'une dispense  
officielle, ne figurent  
pas sur la : « Formule »

Reproduction certifiée xéro-  
graphique sur machine RANK-  
XEROX agréée par arrêté

du : 24-4-1961 machine  
91 : 11-5-1965 machine  
813 : 31-5-1966 machine  
420 : 22-3-1967 machine  
330 : 20-12-1967 machine  
720 et 2400 : 18-4-1968  
machine 660 : 10-9-1968  
machine 3600 et 3600 C :  
8-7-1971 machine 7000 ;  
12-1-1973 machine 4000,  
560-1, 422, 422 B et 840.

N° 3265. (L.U.) 1 077010. 2. Décembre 1970

**ACQUEREURS savoir :**

- MONSIEUR ANFOSSO des lots numéros QUARANTE DEUX (42) et QUARANTE TROIS (43)
- MADAME ANFOSSO, du lot numéro QUARANTE QUATRE (44)

**APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION****L'ACQUEREUR déclare :**

- qu'il est bien un "acquéreur non professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- que le BIEN est par lui destiné à un usage d'habitation,
- que la Vente n'a pas été précédée d'un avant-contrat,
- que, en application de l'article L.271-1 précité, il a pu prendre connaissance du projet de l'Acte de Vente par la remise qui lui en a été faite.
- qu'il a bénéficié du délai de réflexion de sept jours prévu par l'article L.271-1 précité, et qui est aujourd'hui expiré,
- que, la convention des parties n'ayant pas subi de modifications substantielles entre la remise à lui du projet d'Acte de Vente et ce jour, il n'y a pas lieu à un nouveau délai de réflexion.

**DECLARATION 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 judiciaire ou liquidation.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

. Par aucune des mesures de protection légale des incapables, sauf le cas échéant, ce qui a pu être spécifié à la suite de leur comparution pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

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

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
- . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

**PRESENCE - REPRESENTATION**

1ent/ LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS (3°) 14 rue Caffarelli, dont le siège est à PARIS (3°) 14 rue Caffarelli

Est représenté par :

Le **CABINET HAVRE SAINT-LAZARE IMMOBILIER**, Administrateur de biens, ayant son siège social à PARIS (8°) 8 rue d'Isly, identifié au SIREN sous le numéro 326481462 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

Syndic de l'immeuble sis à PARIS (3<sup>ème</sup>) 14 rue Caffarelli

Titulaire d'une carte professionnelle de gestion immobilière, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 21 novembre 2001, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Le **CABINET HAVRE SAINT-LAZARE IMMOBILIER** étant lui-même représenté par :

Mademoiselle LANGUMIER Marie-Hélène, demeurant 8 rue d'Isly à PARIS (8<sup>e</sup>),

En sa qualité de gérante dudit Cabinet.

Une copie certifiée conforme de l'extrait Kbis dudit Cabinet est demeurée ci-annexée après mention.

2ent/ Monsieur et Madame **ANFOSSO** : Ici présents.

**LESQUELS**, préalablement aux présentes exposent ce qui suit :

**EXPOSE**

**I - REGLEMENT DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE**

L'ensemble immobilier situé à **PARIS (3EME ARRONDISSEMENT) -75003-14 rue Caffarelli,**

Cadastré :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AH	91	« 14 rue Caffarelli et 15 rue de Picardie »	00ha 01a 86ca

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, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de PARIS, le 10 mai 1963, volume 4976 numéro 5.

Ledit état descriptif de division modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOROT, Notaire à PARIS, le 1er octobre 1964, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de PARIS, le 26 novembre 1964, volume 5526 numéro 12 (suppression des lots numéros 18 et 19- remplacement par les lots numéros 40/41).

## **II - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

Une convocation a été adressée aux copropriétaires le 31 octobre 2001, dont les textes de résolutions portaient notamment, au douzième point, sur la réalisation du projet de Monsieur et Madame ANFOSSO d'exécuter l'ensemble des travaux conformément à la notice descriptive sommaire établie par Joakim LARSSON, architecte, le 29 octobre 2001. Afin de pouvoir réaliser ces travaux, il a été voté la cession de parties communes ci-après indiquées.

Aux termes d'une Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires en date du 21 Novembre 2001, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, il a été décidé à la majorité la vente par le syndicat des copropriétaires au profit de l'acquéreur aux présentes des parties communes ci-après avec création de lots et de millièmes :

- 1) le couloir du 5<sup>ème</sup> étage qui relie les lots 25 et 26
- 2) Les combles situés au-dessus des lots 25 et 26
- 3) Le sanitaire et le palier situé au 5<sup>ème</sup> étage
- 4) La volée d'escalier entre le 4<sup>ème</sup> et le 5<sup>ème</sup> étage

Cette assemblée générale n'a fait l'objet d'aucun recours, ainsi que le déclare Mademoiselle LANGUMIER, au nom du Vendeur qu'elle représente, ès-qualités.

Cette assemblée générale a fait l'objet de deux Erratum, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention, desquels il résulte :

- la vente du palier et de la cage d'escalier moyennant le prix de TROIS MILLE HUIT CENT ONZE EUROS ET VINGT TROIS CENTS (3.811,23 EUR) soit une contre-valeur en Francs de VINGT CINQ MILLE FRANCS (25.000,00F)

- la vente des combles moyennant le prix principal de TROIS MILLE QUARANTE HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT DIX HUIT CENTS (3.048,98 EUR) soit une contre-valeur en Francs de VINGT MILLE FRANCS (20.000,00F).

Soit un prix global de SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS ET VINGT ET UN CENTS (6.860,21 EUR) soit une contre-valeur en Francs de QUARANTE CINQ MILLE FRANCS (45.000,00F).

Madame LANGUMIER, ès-qualités, confirme en tant que de besoin que Monsieur et Madame ANFOSSO sont dûment autorisés à réaliser les travaux votés au descriptif ci-dessus indiqué et annexé aux présentes.

**CECI EXPOSE**, il est passé à la convention objet des présentes :

**1°) MODIFICATIF à l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (3°) 14 rue Caffarelli**

**- Transformation de parties communes en parties privatives et création des lots numéros QUARANTE DEUX (42), QUARANTE TROIS (43) et QUARANTE QUATRE (44) issus des parties communes.**

**2°) VENTE DES LOTS CREES par le syndicat des copropriétaires à l'ACQUEREUR.**

### **I - MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**-TRANSFORMATION DE PARTIES COMMUNES EN PARTIES  
PRIVATIVES-**

**-CREATION PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES  
DES LOTS NUMEROS QUARANTE DEUX (42), QUARANTE TROIS  
(43) et QUARANTE QUATRE (44)-**

Le syndic constate ci-après la création de trois nouveaux lots de copropriété numéros QUARANTE DEUX (42), QUARANTE TROIS (43) et QUARANTE QUATRE (44) à partir d'anciennes parties communes, auxquels sont attachés des tantièmes supplémentaires.

En conséquence les tantièmes de copropriété s'établiront désormais en 1016/1016èmes (nouvelle quote-part) au lieu de 1000/1000èmes (ancienne quote-part).

Les tantièmes généraux de copropriété seront désormais exprimés en mille seizièmes (1.016èmes) et non plus en millièmes (1.000èmes).

**Création des lots numéros QUARANTE DEUX (42), QUARANTE TROIS  
(43) et QUARANTE QUATRE (44)**

**DESIGNATION DES LOTS CREES**

**LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)**

Dans le bâtiment unique, escalier « B », étages 4/5, une cage d'escalier.  
Avec les trois/mille seizièmes (3/1.016èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)**

Dans le bâtiment unique, escalier « B », au cinquième étage, palier, couloir et ancien W.C.  
Avec les sept/mille seizièmes (7/1.016èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)**

Dans le bâtiment unique, des combles, auxquels on accède par le lot numéro 24.  
Avec les six/mille seizièmes (6/1.016èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Aucune autre modification n'est apportée à l'état descriptif de division dont s'agit.

**PLANS**

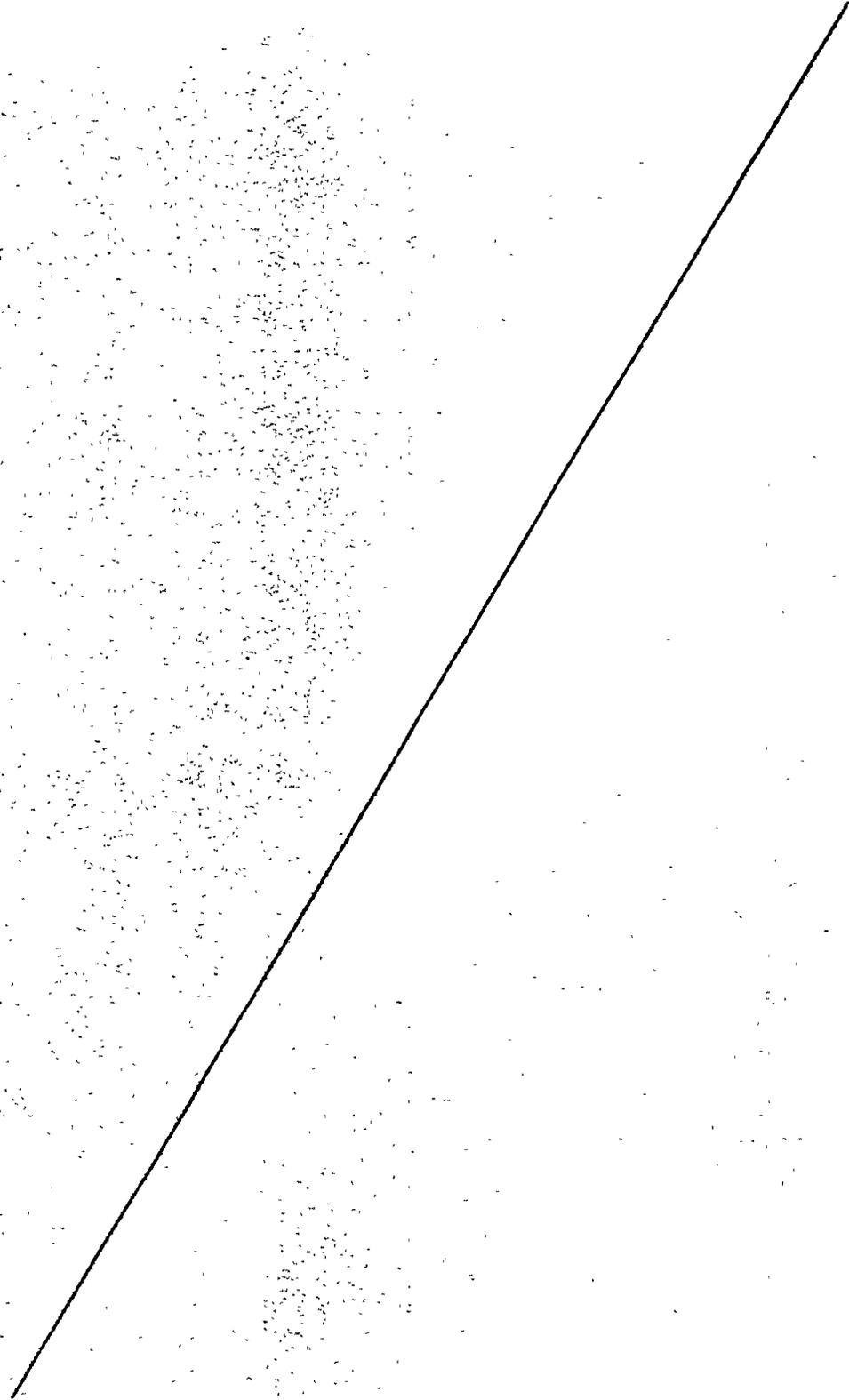
Il est ici précisé :

- que le modificatif à l'état descriptif de division, objet des présentes, a été établi par le Cabinet Carolyn LESEUL, Géomètre-expert DPLG sis 33 avenue de Verdun à EZANVILLE (95460),

- et que les plans des lots 42/43 et 44, « Situation ancienne » et « Situation nouvelle » sont demeurés ci-annexés après mention.

**TABLEAU DE CONCORDANCE ET TABLEAU RECAPITULATIF**

En conséquence de ce qui précède, la désignation des lots numéros 42, 43 et 44 ainsi créés est reprise en un tableau récapitulatif ci-après établi conformément à l'article 71 du décret N°55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par l'article 3 du décret N°59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret N°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière :



LOTS	Bât	Es c	Etage	Nature du lot	Q-Part pc générales		Observations
					Anc. q- p en 1000°	Nouvelle s q-p en 1.016°	
1	U N I Q U E	/	r-de- c	Atelier	63	63	inchangé
2	U	/	id°	Débarras	1	1	inchangé
3	U	/	id°	Appartement	26	26	inchangé
4	U	/	id°	Boutique	60	60	inchangé
5	U	B	1°	Appartement	77	77	inchangé
6	U	B	1°	Chambre	19	19	inchangé
7	U	A	1°	Chambre	11	11	inchangé
8	U	A	1°	Chambre	19	19	inchangé
9	U	A	1°	Appartement	55	55	inchangé
10	U	B	2°	Appartement	77	77	inchangé
11	U	B	2°	Atelier	19	19	inchangé
12	U	A	2°	Chambre	11	11	inchangé
13	U	A	2°	Chambre	26	26	inchangé
14	U	A	2°	Appartement	48	48	inchangé
15	U	B	3°	Appartement	50	50	inchangé
16	U	B	3°	Chambre	23	23	inchangé
17	U	A	3°	Appartement	24	24	inchangé
20	U	B	4°	Appartement	74	74	inchangé
21	U	B	4°	Atelier	16	16	inchangé
22	U	A	4°	Chambre	13	13	inchangé
23	U	A	4°	Atelier	21	21	inchangé
24	U	A	4°	Appartement	53	53	inchangé
25	U	B	5°	Appartement	30	30	inchangé
26	U	B	5°	Chambre	19	19	inchangé
27	U	A	5°	Appartement	19	19	inchangé
28	U	A	5°	Chambre	17	17	inchangé
				<b>Quote-part</b>	<b>871</b>	<b>871</b>	

LOTS	Bât	Es c	Etage	Nature du lot	Q-Part générales		pc	Observations
					Anc. q- p en 1000°	Nouvelle s q-p en 1.016°		
29	U	A	5°	Appartement	27	27		inchangé
30	U	C	s-sol	Cave	2	2		inchangé
31	U	C	id°	Cave	2	2		inchangé
32	U	C	id°	Cave	3	3		inchangé
33	U	C	id°	Cave	4	4		inchangé
34	U	C	id°	Cave	1	1		inchangé
35	U	C	id°	Cave	6	6		inchangé
36	U	A	id°	Cave	2	2		inchangé
37	U	A	id°	Cave	2	2		inchangé
38	U	A	id°	Cave	2	2		inchangé
39	U	A	id°	Cave	4	4		inchangé
40	U	A	3°	Atelier	37	37		Inchangé
41	U	A	3°	Appartement	37	37		Inchangé
42	U	B	4/5	Cage d'escalier	/	3		Ancienne partie commune
43	U	B	5	Palier- couloir et ancien W.C.	/	7		Ancienne partie commune
44	U	B	Com- bles	Combles - accès par le lot 24	/	6		Ancienne partie commune
				<b>Quote-part :</b>	1.000	1.016		

**PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique des présentes sera publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de PARIS.

**POUVOIRS**

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

**FRAIS**

Les frais des présentes seront supportés par l'ACQUEREUR, qui s'y oblige expressément.

**MENTION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**II- VENTE**

Mademoiselle LANGUMIER, es-qualités, agissant au nom et pour le compte du VENDEUR, en obligeant le VENDEUR qu'elle représente à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, VEND à l'ACQUEREUR, ci-dessus nommé, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, savoir :

- LES LOTS NUMEROS QUARANTE DEUX (42) et QUARANTE TROIS (43) à Monsieur ANFOSSO
- LE LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) à Madame ANFOSSO.

**TERMINOLOGIE**

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "BIEN" ou "BIENS" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

**DESIGNATION**

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

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (3EME ARRONDISSEMENT) - 75003- 14 rue Caffarelli :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Surface</b>
AH	91	« 14 rue Caffarelli et 15 rue de Picardie »	00ha 01a 86ca

**Des BIENS :****LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)**

Dans le bâtiment unique, escalier « B », étages 4/5, une cage d'escalier.  
Avec les trois/mille seizièmes (3/1.016èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)**

Dans le bâtiment unique, escalier « B », au cinquième étage, palier, couloir et ancien W.C.

Avec les sept/mille seizièmes (7/1.016èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)**

Dans le bâtiment unique, des combles, auxquels on accède par le lot numéro 24.

Avec les six/mille seizièmes (6/1.016èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES**

Le présent acte porte sur LA PLEINE PROPRIETE des BIENS sus-désignés.

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

**EFFET RELATIF****ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
REGLEMENT DE CO PROPRIETE**

Les biens vendus appartiennent au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (3°) 14 rue Caffarelli, en vertu de l'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, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de PARIS, le 10 mai 1963, volume 4926 numéro 5.

Ledit état descriptif de division modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOROT, Notaire à PARIS, le 1er octobre 1964, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de PARIS, le 26 novembre 1964, volume 5526 numéro 12 (*suppression des lots numéros 18 et 19- remplacement par les lots numéros 40/41*).

Et les lots 42/43/44, pour avoir été créées aux termes de l'acte modificatif établi aux termes des présentes.

**CHARGES ET CONDITIONS**

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

**PROPRIETE JOUISSANCE**

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

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

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant un prix global de **SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS ET VINGT ET UN CENTS (6.860,21 EUR)**, se décomposant comme suit :

- la vente du palier (lot 42) et de la cage d'escalier (lot 43) moyennant le prix de **TROIS MILLE HUIT CENT ONZE EUROS ET VINGT TROIS CENTS (3.811,23 EUR)** soit une contre-valeur en Francs de **vingt cinq mille francs (25.000,00F)**

- la vente des combles (lot 44) moyennant le prix principal de **TROIS MILLE QUARANTE HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT DIX HUIT CENTS (3.048,98 EUR)** soit une contre-valeur en Francs de **vingt mille francs (20.000,00F)**.

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

### PAIEMENT DU PRIX

Le prix de **TROIS MILLE HUIT CENT ONZE EUROS ET VINGT TROIS CENTS (3.811,23 EUR)**, correspondant à la vente des lots 42 et 43, biens acquis par Monsieur ANFOSSO, a été payé par celui-ci, comptant, à l'instant même, et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Le prix de **TROIS MILLE QUARANTE HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT DIX HUIT CENTS (3.048,98 EUR)**, correspondant à la vente du lot 44, bien acquis par Madame ANFOSSO, a été payé par celle-ci, comptant, à l'instant même, et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et leur en consent quittance sans réserve.

### DONT QUITTANCE

### DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

### PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS.

### DECLARATIONS FISCALES

#### Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les **BIENS** vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS ET VINGT ET UN CENTS (6860,21 EUR) .

**DROITS**

			<u>Mt. à payer</u>
6.860,21	x	3,60 % =	247,00 EUR
6.860,21	x	1,20 % =	82,00 EUR
247,00	x	2,50 % =	6,00 EUR
<b>TOTAL</b>			<b>335,00 EUR</b>

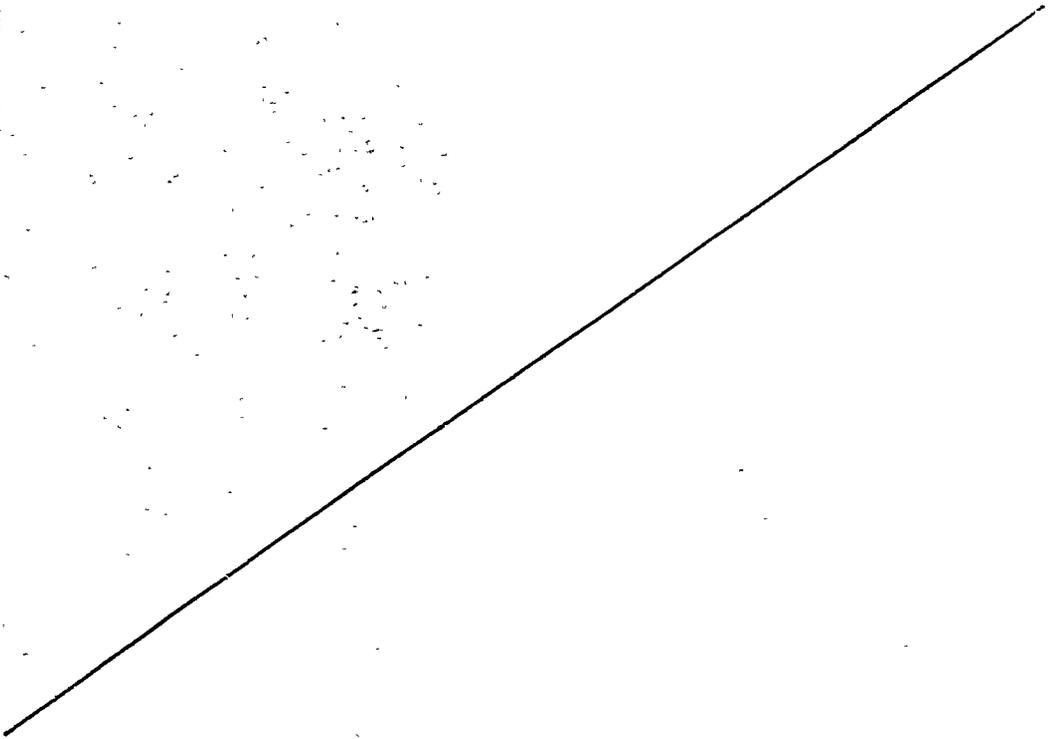
**Taxation des plus-values**

Le **VENDEUR** déclare :

- que le **BIEN** vendu figure à l'actif du bilan du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (3°) 14 rue Caffarelli, lequel a été créé lors de l'établissement du règlement de copropriété ci-dessus relaté (les biens dont s'agit provenant de la transformation de parties communes en parties privatives).

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la loi numéro 76-660 du 19 juillet 1976.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**



## CONDITIONS GENERALES

### A/ A la charge du VENDEUR

#### Le VENDEUR :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ne continuera pas, s'il en existe, les polices actuelles complémentaires garantissant les **BIENS** souscrites directement par le **VENDEUR** et confère mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que les biens et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

#### PRISE DE CONNAISSANCE DU CARNET D'ENTRETIEN - AVERTISSEMENT

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment « Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

Il a informé l'**ACQUEREUR** qu'il lui appartient, sous sa seule responsabilité, de prendre connaissance de ce carnet d'entretien.

#### LUTTE CONTRE LES TERMITES

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

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

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

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

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

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

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

Etant ici précisé qu'un diagnostic a été établi par le Cabinet CONTROLE TECHNIQUE HABITAT, en date du 8 janvier 2002.

Celui-ci a conclu à l'absence de termites dans les biens dont s'agit.  
Une copie de ce rapport est demeurée ci-annexée après mention.

#### MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire rédacteur des présentes des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

En conséquence, L'ACQUEREUR reconnaît ne pouvoir se prévaloir desdites dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi ledit lot ayant une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup>.

#### URBANISME

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

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

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

#### PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble 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.

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

En effet, les BIENS vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'Urbanisme comme constituant des locaux accessoires de locaux à usage d'habitation, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des énonciations de la désignation de L'IMMEUBLE ; en outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

#### DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

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

- Que les **BIENS** vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.

- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;

- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

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

- Qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

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

**3°/Sur les servitudes :**

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

**4°/Situation locative :**

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

**REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

L'état indiqué ci-après délivré par le syndic précise que l'immeuble entre dans le champ d'application des décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 Septembre 1997 et n° 2001-840 du 13 Septembre 2001.

Les recherches effectuées, conformément à l'article 2 du décret du 12 Septembre 1997, n'ont pas révélé la présence de flocages, calorifugeages ou faux-plafonds contenant de l'amiante tant dans les biens dont s'agit, ainsi qu'il résulte d'un rapport établi par la SARL CERT'IMMO, siège 15 bis rue de Renne à CESSON SEVIGNE (35510), en date du 8 janvier 2002.

Concernant les parties communes : un rapport, délivré par la société AMTECH, le 4 mars 1999, a conclu à l'absence d'amiante.

Une copie desdits rapports est demeurée ci-annexée après mention.

**LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

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

Etant ici précisé :

- que le risque d'accessibilité au plomb existe dès lors qu'une mesure de plomb sur un élément unitaire du bâtiment dépasse 1mg/cm<sup>2</sup> (concentration surfacique) ou 5 mg/g (concentration massique en plomb total) ou 1,5 mg/g (concentration massique en plomb acido-soluble) ;

- que le contenu d'un diagnostic sur le risque d'accessibilité au plomb doit respecter les prescriptions de la circulaire numéro 2001-5 du 16 Janvier 2001.

Les parties déclarent avoir été averties que seul le diagnostic par fluorescence X permet d'obtenir un résultat fiable, le diagnostic par écaillage ne procurant aucune certitude dans le résultat. Par suite, elles reconnaissent s'en remettre à la méthode utilisée pour l'élaboration du diagnostic, sans aucun recours contre le rédacteur des présentes.

Un rapport a été établi par la SARL CERT'IMMO, siège 15 bis rue de Renne à CESSON SEVIGNE (35510), en date du 8 janvier 2002.

Une copie dudit rapport est demeurée ci-annexée après mention.

Ce rapport a révélé « une accessibilité directe au plomb » dans les biens dont s'agit.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur à ce sujet.

#### **ABSENCE DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS MOINS DE DIX ANS**

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

#### **STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS**

##### **Règlement de copropriété :**

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

##### **Syndic de l'immeuble :**

Le Syndic actuel de l'immeuble est :  
LE CABINET HAVRE SAINT LAZARE IMMOBILIER, 8 rue de l'Isly, -75008-PARIS

##### **Travaux**

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, la présente vente sera notifiée au syndic par les soins du notaire soussigné.

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Une copie de fiche d'immeuble a été délivrée par Monsieur le Conservateur au 1er bureau des hypothèques de PARIS le 11 MARS 2002.

Cette pièce ne révèle aucune inscription, transcription ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

Cette pièce est demeurée ci-annexée après mention.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS (3°) 14 rue Caffarelli, pour avoir été créés par lui aux termes du présent acte et en vertu de l'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, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de PARIS, le 10 mai 1963, volume 4926 numéro 5.

Modifié

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOROT, Notaire à PARIS, le 1er octobre 1964, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de PARIS, le 26 novembre 1964, volume 5526 numéro 12 (*suppression des lots numéros 18 et 19- remplacement par les lots numéros 40/41*).

#### BANQUE DE DONNEES DES REFERENCES IMMOBILIERES

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

#### AVERTISSEMENT - CHANGEMENT D'AFFECTATION

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

#### TITRES

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

#### POUVOIRS

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

#### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée, et notamment en ce qui concerne LE VENDEUR, sur le vu d'un extrait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

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

**DONT ACTE** sur vingt pages.

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

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

**SUIVENT LES SIGNATURES**

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 spécialement en ce qui concerne :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS (3°) 14 rue Caffarelli, non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, sur le vu de ses Statuts.

LE CABINET HAVRE SAINT-LAZARE IMMOBILIER, sur le vu de son K BIS.

Et il certifie le présent document contenu sur 19 pages dont 12 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 nu. Quatre barres tirées dans des blancs.

PARIS, le 23 AVRIL 2002



19