

1196*03
GÉNÉRALE
PUBLIQUES
obligatoire
du 14/10/1955,
67-3

V. PAPON
ELIETTE

	0913	5 500,00 EUR * 4,50 % =	248,00 EUR
	Y125	248,00 EUR * 2,37 % =	6,00 EUR
(pour l'éte	0755	5 500,00 EUR * 1,20 % =	66,00 EUR
SERVICE DE ICITE F CSI	: 30,00 EUR		Droits : 320,00 EUR
	TAXES:		
	CSI(1):		
S. S. 0 0	TOTAL		

11649701
OC/VG1/CLA

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE HUIT MARS

A PARIS (3ème), 65, rue de Turbigo, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Julien GUEZ, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle «Yvane FALQUE et Olivier CLERMONT, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PARIS (3ème) 65, rue de Turbigo,

A REÇU le présent acte contenant MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble sis à PARIS (75003) 15, RUE DE PICARDIE ET 14, RUE DE CAFFARELLI et VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

1°) Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à (75003) 15, RUE DE PICARDIE ET 14, RUE DE CAFFARELLI, constitué aux termes de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu par Maître MOROT, notaire à PARIS le 25 mars 1963, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER le 10 mai 1963, volume 4936, numéro 5 et ayant été modifié, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Non identifiée au SIREN et non immatriculée au RCS

Représenté par la Société dénommée I.D.E., Société A Responsabilité Limitée, au capital de 10.000,00€ dont le siège est à PARIS (75020) 206-210, Boulevard de Charonne, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 808 772 800.

Agissant en qualité de syndic de la copropriété, fonction à laquelle il a été renouvelée aux termes de la 8ème résolution de l'Assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 5 octobre 2015, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la 25ème résolution de ladite assemblée générale des copropriétaires, et dont une copie des procès-verbaux demeurent joints et annexés aux présentes (Annexe n°1)

La Société dénommée I.D.E. représentée par Madame Emmanuelle DESAIVRES, agissant en sa qualité de gérante de ladite société.

REQUERANT DE PREMIERE PART

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

2°) Monsieur Stéphane Pierre Maurice **ANFOSSO**, Cadre, époux de Madame Sophie Anne Marie-Hélène Odile **TORLOTIN**, Journaliste, demeurant ensemble à PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003) 14, rue Caffarelli.

Né à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009) le 30 avril 1972,

Marié à la mairie de PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003) le 20 mai 2000 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 RICHARD, notaire à PARIS, le 17 avril 2000.

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

Monsieur est de nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Présent à l'acte

REQUERANT DE SECONDE PART

Intervenant:

Madame Sophie Anne Marie-Hélène Odile **TORLOTIN**, journaliste, épouse de Monsieur Stéphane Pierre Maurice **ANFOSSO**, Cadre, demeurant ensemble à PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003) 14, rue Caffarelli.

Née à MAISONS ALFORT (Val de Marne) le 31 octobre 1971,

Marié à la mairie de PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003) le 20 mai 2000 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 RICHARD, notaire à PARIS, le 17 avril 2000.

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

Madame est de nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présente mais représentée par Monsieur Stéphane ANFOSSO aux termes d'une procuration sous seings privés en date à PARIS du 27 février 2016; dont l'original demeure ci-annexé aux présentes. (**Annexe n°2**)

LESQUELS requièrent le Notaire soussigné, préalablement à la vente du lot 45 dépendant de l'immeuble ci-après désigné, de dresser en la forme authentique le modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de ce même ensemble immobilier.

PREALABLEMENT aux présentes les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

Textes

En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, il est ici indiqué que le présent modificatif n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi numéro 2006-872 du 13 juillet 2006, savoir:

- Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des

logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme;

- Toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et à 33m² ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L.1334-5 du même Code;
- Toute division par appartement d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et a méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et répartition des charges.

Quote-part des parties communes (conformément aux stipulations de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965)

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Ainsi le calcul de la quote-part de copropriété résulte de l'application de pondération tenant compte :

- De la superficie : surface plancher entre cloisons, appréciée au moment de l'établissement de l'état descriptif de division,
- De la consistance nature physique du lot, hauteur,
- De la situation : niveau, vue, éclairage et ensoleillement.

Désignation de l'ensemble immobilier

Les présentes s'appliquent à un ensemble immobilier situé à **PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT -75003- 15, rue de Picardie et 14, rue Caffarelli**, entre ces deux voies, comprenant :

Un seul corps de bâtiment en façade sur la rue Caffarelli et sur la rue de Picardie avec, au sud-ouest, une cour s'étendant sur la moitié de la largeur de l'immeuble.

Ledit bâtiment est élevé de cinq étages sur caves, il comprend :

Un double sous-sol séparé sur un terre-plein au centre de l'immeuble.

Accès au sous-sol se trouvant du côté de la rue de Picardie par l'escalier A et à celui se trouvant du côté de la rue Caffarelli par un escalier spécial dit escalier C.

Au rez-de-chaussée, deux boutiques donnant l'une sur la rue Caffarelli et l'autre sur la rue de Picardie et, au centre, un logement.

Cour au centre, à laquelle on accède par le couloir d'accès de l'immeuble partant de la rue Caffarelli joignant le mur sud-est de l'immeuble et par le couloir d'accès partant de la rue de Picardie joignant le même mur.

Cinq étages desservis par deux escaliers dits escaliers A et B comprenant des appartements et des ateliers.

Water-communs dans la cour et à différents étages des escaliers A et B.

Il est ici précisé que les départs de ces escaliers se trouvent dans la cour; celui de l'escalier A du côté de la rue de Picardie et celui de l'escalier B du côté de la rue Caffarelli.

La désignation de l'immeuble dont il s'agit est telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ci-dessous énoncé.

Cadastré :

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

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître MOROT notaire à PARIS le 25 mars 1963 publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 1ER le 10 mai 1963, volume 4936, numéro 5, aux termes duquel l'immeuble a été divisé en 39 lots, numérotés de 1 à 39 pour 1.000 tantièmes généraux.

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 LA SEINE 1ER le 26 novembre 1964, volume 5526, numéro 12 (*concernant la suppression des lots 18 et 19, 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 LA SEINE 1ER le 2 mai 2002, volume 2002P, numéro 1992, suivi d'une attestation rectificative établie par le notaire le 14 mai 2002 et publiée au service de la publicité foncière le 16 mai 2002 volume 2002P numéro 2172 (*concernant la création des lots 42, 43 et 44 issus des parties communes exprimées désormais en 1.016èmes*

Droit de propriété du requérant

Monsieur ANFOSSO, REQUERANT de seconde part, est notamment propriétaire des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, savoir :

Lot vingt (20):

Au quatrième étage, escalier B, porte à gauche, un appartement comprenant :

- entrée, bureau, une chambre et une salle à manger sur la rue Caffarelli

Droit à l'usage des w-c communes, soit au troisième étage, soit au cinquième étage,

Droit d'aménager un cabinet de toilette ou un w-c et à cet effet, de se raccorder aux canalisations communes existante en traversant au besoin les parties communes,

Et les soixante-quatorze/millièmes (74/100èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite seul comme étant séparé de biens suivant acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 14 septembre 2001

Dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1er le 12 novembre 2001, volume 2001P, numéro 5063

Lot quarante-deux (42):

Dans le bâtiment unique, escalier B, étages 4/5, une cage d'escalier

Et les trois/mille seizièmes (3/1016èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite seul comme étant séparé de biens suivant acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 22 mars 2002, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER le 2 mai 2002, volume 2002P, numéro 1992, suivi d'une attestation rectificative établie par le notaire le 14 mai 2002 et publiée au service de la publicité foncière le 16 mai 2002 volume 2002P numéro 2172

Lot vingt-et-un (21) :

Au quatrième étage, escalier B, porte à droite, un atelier éclairé sur la cour

Droit d'usage des w-c communs des 3ème et 5ème étage

Et les seize/mille seizièmes (16/1.016èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite, avec son épouse à concurrence de 50% chacun, suivant acte reçu par Maître TETARD, notaire à PARIS le 16 janvier 2007,

Dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1er le 26 février 2007 volume 2007P numéro 1070.

Assemblées générales

Assemblée Générale du 28 juin 2012

Aux termes de l'assemblée Générale ordinaire annuelle des copropriétaires du 28 juin 2012, il a été notamment stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté

«.../...»

21 - AUTORISATION A DONNER A MONSIEUR ANFOSSO D'ACQUERIR LE PALIER DU 4E ETAGE ET LA VOLEE D'ESCALIER POUR MOTIF DE JOUISSANCE EXCLUSIVE - FIXATION DU PRIX D'ACHAT - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - MANDAT A DONNER AU SYNDIC - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE PAR UN GEOMETRE EXPERT PLAN 4E TAGE JOINT (Article 26)

A - AUTORISATION A DONNER A MONSIEUR ANFOSSO D'ACQUERIR LE PALIER DU 4E ETAGE ET LA VOLEE D'ESCALIER POUR MOTIF DE JOUISSANCE EXCLUSIVE (Article 26)

L'assemblée Générale après en avoir délibéré accepte la cession de partie commune à Monsieur ANFOSSO

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant:

Pour : 15 copropriétaires totalisant 722/1016 tantièmes

Contre: Néant

Abstention: Néant

Résolution adoptée à la double majorité

B- APPROBATION DE LA MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE SELON PLAN ETABLI PAR UN EXPERT GEOMETRE (Article 26)

Le modificatif au règlement de copropriété sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée pour acceptation.

Une servitude de passage au toit devra être conservée

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant:

Pour : 15 copropriétaires totalisant 722/1016 tantièmes
Contre: Néant
Abstention: Néant

Résolution adoptée à la double majorité

C- FIXATION DE LA MISE A PRIX ET AUTORISATION DE VENTE (Article 26)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe la mise à prix de la vente du nouveau lot à 5.500€ à Monsieur ANFOSSO

L'Assemblée Générale décide que 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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant:

Pour : 15 copropriétaires totalisant 722/1016 tantièmes
Contre: Néant
Abstention: Néant

Résolution adoptée à la double majorité

...

E- MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR REPRESENTER LE SYNDICAT DE COPROPRIETE (Article 25)

L'Assemblée Générale donne pouvoir et mandat au syndic pour représenter le syndicat de copropriété à la signature de l'acte de vente, faire toute déclaration, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile, faire publier le modificatif et règlement et généralement faire le nécessaire, en vue de l'exécution de cette décision. L'ensemble des frais sera à la charge exclusive de Monsieur ANFOSSO

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant:

Pour : 15 copropriétaires totalisant 722/1016 tantièmes
Contre: Néant
Abstention: Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

.../...»

Assemblée Générale du 5 octobre 2015

Aux termes de l'assemblée Générale ordinaire annuelle des copropriétaires du 5 octobre 2015, il a été notamment stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté

«.../...

RESOLUTION 22- APPROBATION DE LA CREATION D'UN LOT (Majorité requise : Article 26)

L'Assemblée approuve la création du lot issu des parties communes, numéroté 45, désigné comme suit:

Aux troisième et quatrième étage, de l'escalier B, la volée d'escalier depuis le palier du 3ème étage et le palier du 4ème étage,

Ce lot donne accès aux lots 20, 21 et 42 du quatrième étage et est indissociable de ceux-ci,

Pour 4 tantièmes généraux, lesquels s'exprimeront désormais en 1020ème

Ainsi qu'il résulte du projet de modification du règlement de copropriété établi par le cabinet IMMO GEOMETRE sis à PARIS (75015) 1bis, rue Fallempein référencé 1502-013.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant:

Pour : 17 copropriétaires totalisant 942/1016 tantièmes

Contre: Néant

Abstention: Néant

Résolution adoptée à la double majorité

**RESOLUTION 23 - VENTE DU LOT NOUVELLEMENT CREE
NUMEROTE 45 (Majorité requise : Article 26)**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, confirme la vente du lot numéro 45 nouvellement créé, au profit de Monsieur ANFOSSO, dans les conditions votées lors de l'Assemblée générale tenue le 28 juin 2012, à savoir :

- moyennant le prix de 5.500,00€, 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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant:

Pour : 17 copropriétaires totalisant 942/1016 tantièmes

Contre: Néant

Abstention: Néant

Résolution adoptée à la double majorité

**RESOLUTION 24 - SERVITUDE DE PASSAGE AU TOIT (Majorité
requis : Article 26)**

Il est rappelé qu'aux termes de la 21ème décision de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 28 juin 2012, au point B, il a été indiqué, pour l'approbation de la modification de l'état descriptif du règlement de copropriété, qu'une servitude de passage au toit devait être conservée.

Monsieur ANFOSSO demande que la décision de créer cette servitude soit annulée;

En effet, il résulte,

- tant du projet établi par le cabinet IMMO GEOMETRE

- que du diagnostic sécurité incendie établi par le cabinet QUALICONSULT en date du 16 janvier 2014, demeurés ci-joints à la convocation,

- de la situation de l'immeuble selon laquelle un accès au même toit par la cage d'escalier A à quelques mètres est possible,

qu'un accès au toit par le lot 45 nouvellement créé ne soit pas indispensable.

En conséquence,

- la décision prise le 28 juin 2012 n'ayant pas été exécutée,

- aucune atteinte n'étant portée tant aux droits acquis des copropriétaires qu'à l'intérêt collectif

L'assemblée générale décide que la création d'une servitude d'accès au toit par le lot 45 n'est pas utile et annule cette partie de la décision 21-B.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant:

Pour : 17 copropriétaires totalisant 942/1016 tantièmes

Contre: Néant

Abstention: Néant

Résolution adoptée à la double majorité

RESOLUTION 25 - MANDAT A DONNER AU SYNDIC AFIN DE SIGNER TOUS LES ACTES NOTARIES CONCERNANT LE MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (Majorité requise : Article 25)

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, donne mandat au syndic afin de signer tous les actes notariés concernant le modificatif du règlement de copropriété résultant des présentes décisions, ainsi que la vente du lot numéro 45, faire toute déclaration, signer tout acte, en recevoir le prix et en donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire en vue de l'exécution de ces décisions.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant:

Pour : 17 copropriétaires totalisant 942/1016 tantièmes

Contre: Néant

Abstention: Néant

Résolution adoptée à la double majorité

.../...»

Les copies des procès-verbaux de ces assemblées demeurent jointes et annexées aux présentes (Annexe n°1) (Annexe n°3)

Notification régulière et absence de recours

Le syndic déclare :

- . Que ces assemblées générales ont été régulièrement convoquées et diffusées à l'intégralité des copropriétaires,
- . Que les procès-verbaux de ces assemblées générales ont été régulièrement notifiés aux copropriétaires,
- . Que les décisions prises l'ont été dans le respect des règles de majorité
- . Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune contestation dans les délais réglementaires.

Le présent exposé faisant partie intégrante du présent acte

Observation particulière

Le SYNDIC déclare :

- que le projet de modificatif d'état descriptif de division a été établi par un géomètre,
- être informé que les actes créateurs de de droit, tel la délimitation de propriété, relèvent de la compétence exclusive des géomètres-experts,
- que la répartition des tantièmes de copropriété a été établie suivant une méthode de calcul conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 complété par la loi n°2000-1208 et 13 décembre 2000

- que la nouvelle répartition des tantièmes de copropriété telle qu'elle résulte du projet établi par le cabinet IMMO GEOMETRE ci-après visé, a été votée par l'Assemblée des copropriétaires

- et en application de ses prérogatives légales, il requiert le notaire soussigné d'établir le présent acte sur le document voté ainsi qu'il vient d'être dit.

Plan

Le présent acte est divisé en DEUX (2) parties

1ère partie: Création par le syndicat des copropriétaires du lot 45

2ème partie: Vente du lot créé au profit de Monsieur ANFOSSO

CECI EXPOSE, il est passé au modificatif au règlement de copropriété et état descriptif de division puis vente.

PREMIERE PARTIE CREATION DU LOT

A la requête du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75003) 15, RUE DE PICARDIE ET 14, RUE CAFFARELLI

Ci-après dénommée le "SYNDICAT"

CREATION DE LOTS

Il est créé UN (1) lot issu des parties communes de l'immeuble sis à PARIS (75003) 15, RUE DE PICARDIE ET 14, RUE CAFFARELLI, cadastré section AH numéro 91, ainsi qu'il résulte d'un projet de modificatif au règlement de copropriété établi par Monsieur GUILLOT, Géomètre au sein du cabinet IMMO GEOMETRE, élisant professionnellement domicile à PARIS (75015) 1bis, rue Fallempin en février 2015 référencé 1502-013 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes. **(Annexe n°4)**

Les parties communes exprimées jusqu'alors en 1.016èmes seront exprimées désormais en 1.020èmes.

Le lot créé portera le numéro quarante-cinq (45) et sera matérialisé sur les plans demeurés ci-joints et annexés aux présentes. **(compris dans l'annexe 4)**

Demeurent également joints les plans des 3ème et 4ème étage tels qu'ils résultent du Règlement de copropriété reçu par Maître MOROT, notaire à PARIS le 25 mars 1963. **(Annexe n°5)**

Sa désignation est la suivante :

Lot quarante-cinq (45)

Aux troisième et quatrième étage, de l'escalier B, la volée d'escalier depuis le palier du 3ème étage et le palier du 4ème étage,

Ce lot donne accès aux lots 20, 21 et 42 du quatrième étage et est indissociable de ceux-ci,

Et les quatre/mille vingtièmes (4/1020èmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

TABLEAU DE CONCORDANCE
ENTRE L'ETAT ANCIEN ET L'ETAT NOUVEAU

Conformément aux dispositions de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959, le présent modificatif à l'état descriptif de division est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après :

Lot	Bât	Esc	Niveau	Désignation	Tantièmes généraux anciens en 1016	Tantièmes généraux nouveaux en 1020	Observations
45	-	B	3-4è	Volée d'escalier et palier	-	4	Créé par emprise sur parties communes

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DE L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION

A la suite de la création du lot numéro quarante-cinq (45) comme provenant des parties communes de l'immeuble, la répartition des parties communes générales entre tous les copropriétaires, telle que prévue au règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître MOROT, notaire à PARIS le 25 mars 1963 et modifié,

EST ANNULEE ET REMPLACEE par celle contenue dans le tableau récapitulatif ci-dessous, prévu par l'article 71 du décret n° 59-89 du 7 janvier 1959 pris pour l'application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, et modifié par les articles 4 et 7 du décret numéro 79-405 du 21 mai 1979, qui se présentera désormais de la manière suivante:

Lot	Bât	Esc	Niveau	Désignation	Tantièmes généraux
1	UNIQUE	-	RdC	Atelier	63
2		-	RdC	Débarras	1
3		-	RdC	Appartement	26
4		-	RdC	Boutique	60
5		B	1er	Appartement	77
6		B	1er	Chambre	19
7		A	1er	Chambre	11
8		A	1er	Chambre	19
9		A	1er	Appartement	55
10		B	2è	Appartement	77
11		B	2è	Atelier	19
12		A	2è	Chambre	11
13		A	2è	Chambre	26
14		A	2è	Appartement	48
15		B	3è	Appartement	50
16		B	3è	Chambre	23
17		A	3è	Appartement	24

20	U N I Q U E	B	4è	Appartement	74
21		B	4è	Atelier	16
22		A	4è	Appartement	13
23		A	4è	Atelier	21
24		A	4è	Appartement	53
25		B	5è	Appartement	30
26		B	5è	Chambre	19
27		A	5è	Appartement	19
28		A	5è	Chambre	17
29		A	5è	Appartement	27
30		C	s-sol	Cave	2
31		C	s-sol	Cave	2
32		C	s-sol	Cave	3
33		C	s-sol	Cave	4
34		C	s-sol	Cave	1
35		C	s-sol	Cave	6
36		A	s-sol	Cave	2
37		A	s-sol	Cave	2
38		A	s-sol	Cave	2
39		A	s-sol	Cave	4
40	A	3è	Atelier	37	
41	A	3è	Appartement	37	
42	B	4-5è	Cage d'escalier	3	
43	B	5	Palier-couloir et ancien w-c	7	
44	B	combles	Combles	6	
45	B	3-4è	Volée d'escalier-palier	4	
				TOTAL	1020

Plus aucune modification n'est à apporter au règlement de copropriété, état descriptif de division

PUBLICATION

Les parties requièrent la publication auprès du service de la publicité foncière compétent du présent état modificatif.

FRAIS

Le présent modificatif supporte la contribution de sécurité immobilière.
Les frais de ce modificatif seront supportés par Monsieur ANFOSSO.

DEUXIEME PARTIE
VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE** sis à (75003) 15, RUE DE PICARDIE ET 14, RUE DE CAFFARELLI, sus nommé en tête des présentes

ACQUEREUR

Monsieur Stéphane Pierre Maurice Michel ANFOSSO

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Stéphane ANFOSSO acquiert la pleine propriété des **BIENS** objets de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués aux présentes sont exacts ;
- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Par aucun mandat de protection future ayant pris effet.

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

- Qu'elles ne sont pas en sauvegarde, en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire ; vérification en a été faite en interrogeant *bodacc.fr*, comme en atteste le document ci-après annexé ; le **VENDEUR** a été informé qu'en cas de dissimulation d'une telle procédure, le délit pénal de banqueroute, qui réprime le fait d'avoir détourné ou dissimulé tout ou partie de l'actif d'une procédure collective (C. com., art. L. 654-2), serait constitué et les parties ont été informées que si une liquidation judiciaire était dissimulée par le **VENDEUR**, la vente pourrait être déclarée inopposable à la procédure collective.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

L'ACQUEREUR déclare que les biens et droits immobiliers ci-après désignés constitueront sa résidence principale et qu'en conséquence lesdits biens seront destinés à son occupation personnelle.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportés concernant la lutte contre l'habitat indigne :

« Art. L. 551 -1. I - Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique et au 3° du VII de l'article L. 123- 3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement vérifie si l'acquéreur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations. A cette fin, le notaire interroge l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui demande consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur au casier judiciaire national automatisé. L'Association pour le développement du service notarial indique au notaire si l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa du présent article. Lorsque l'acquéreur a fait l'objet d'une telle condamnation, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur.

II.- L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire. »

Le bulletin numéro 2 du casier judiciaire interrogé par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial, demeuré ci-annexé, n'a révélé aucune interdiction d'acquérir. (**Annexe n°6**)

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 "**meublier**", 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.

IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un ensemble immobilier situé à **PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT - 75003- 15, rue de Picardie et 14, rue Caffarelli**, ci-dessus plus amplement désigné

Cadastré :

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

Désignation des BIENS :

Lot quarante-cinq (45)

Aux troisième et quatrième étages, de l'escalier B, la volée d'escalier depuis le palier du 3ème étage et le palier du 4ème étage,

Ce lot donne accès aux lots 20, 21 et 42 du quatrième étage et est indissociable de ceux-ci,

Et les quatre/mille vingtièmes (4/1020èmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

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

Superficie de la partie privative

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.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que la surface du lot 45 ci-dessus désigné est de 2,7 m² ainsi qu'il résulte du projet de modificatif au règlement de copropriété sus visé et annexé.

Avertissement ventes liées

Monsieur ANFOSSO, ACQUEREUR, et **Madame ANFOSSO TORLOTIN**, son épouse déclarent être propriétaires, savoir:

Monsieur ANFOSSO seul,

- du lot 20 pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 14 septembre 2001 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1er le 12 novembre 2001, volume 2001P, numéro 5063

- des lots 42, 43 pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 22 mars 2002 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1er le 2 mai 2002, volume 2002P, numéro 1992, suivi d'une attestation rectificative établie par le notaire le 14 mai 2002 et publiée au service de la publicité foncière le 16 mai 2002 volume 2002P numéro 2172

- et du lot 45, après la régularisation des présentes

Madame ANFOSSO seule,

- des lots 25, 26 pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 27 décembre 1996 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS le 17 février 1997, volume 1997P, numéro 902

- du lot 44 pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 22 mars 2002 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS le 2 mai 2002, volume 2002P, numéro 1992, suivi d'une attestation rectificative établie par le notaire le 14 mai 2002 et publiée au service de la publicité foncière le 16 mai 2002 volume 2002P numéro 2172

Monsieur et Madame ANFOSSO, à concurrence d'une moitié indivise chacun, du lot 21 pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître TETARD, notaire à PARIS le 16 janvier 2007 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS le 26 février 2007, volume 2007P, numéro 1070.

Le lot 45, créé aux termes de la première partie des présentes et acquis par Monsieur ANFOSSO seul, est indissociable des lots 20, 21 et 42, lesquels appartiennent à Monsieur et Madame ANFOSSO dans les proportions sus rappelées, et ferme l'accès aux étages supérieurs.

Monsieur et Madame ANFOSSO reconnaissent que leur attention a été expressément attirée sur l'indissociabilité des lots dont ils sont ensemble propriétaires dans des proportions différentes, et que la vente de l'un de ces lots (45, 20, 21, et 42) nécessite la vente de l'ensemble de ces biens et donc leur accord à tous les deux.

ETAT 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 suivant acte reçu par Maître MOROT notaire à PARIS le 25 mars 1963 publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 1ER le 10 mai 1963, volume 4936, numéro 5, aux termes duquel l'immeuble a été divisé en 39 lots, numérotés de 1 à 39 pour 1.000 millièmes généraux.

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 LA SEINE 1ER le 26 novembre 1964, volume 5526, numéro 12 (*concernant la suppression des lots 18 et 19, 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 1ER le 2 mai 2002, volume 2002P, numéro 1992, suivi d'une attestation rectificative établie par le notaire le 14 mai 2002 et publiée au service de la publicité foncière le 16 mai 2002 volume 2002P numéro 2172 (*concernant la création des lots 42, 43 et 44 issus des parties communes exprimées désormais en 1.016èmes*

- aux termes de la première partie des présentes (*portant sur la création du lot 45 issu des parties communes, lesquelles s'expriment désormais en 1020èmes*)

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi du 10 Juillet 1965, ni avec les lois du 31 Décembre 1985, du 13 Décembre 2000, et la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014 ses dispositions le cas échéant contraires à ces lois sont réputées non écrites.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**.
Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

EFFET RELATIF

Création par prélèvement de parties communes aux termes de la première partie des présentes publiée préalablement à la présente vente au service de la publicité foncière de PARIS 1er.

Les parties communes appartiennent au syndicat des copropriétaires par suite de la mise en copropriété résultant d'un état descriptif de division et Règlement de Copropriété établi suivant acte reçu par Maître MOROT, notaire à PARIS le 25 mars 1963 dont une expédition a été publiée audit service de la publicité foncière le 10 mai 1963, volume 4936, numéro 5, modifié depuis ainsi qu'il a été précédemment dit.

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 présente vente est conclue moyennant le prix de **CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5.500,00 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 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 service de la publicité foncière de PARIS 1ER.

DECLARATIONS FISCALES**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE****- en vertu de l'article 150 U I du Code général des impôts**

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité de syndicat de copropriétaires.

- en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** depuis sa mise en copropriété suivant acte reçu par Maître MOROT, notaire à PARIS le 25 mars 1963 dont une expédition a été publiée audit service de la publicité foncière le 10 mai 1963, volume 4936, numéro 5 et modifié depuis, ainsi qu'il a été précédemment dit.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à 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** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A 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 constituée par le prix de la présente vente soit CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5 500.00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
5 500,00	x 4,50 %	=	248,00
<i>Taxe communale</i>			
5 500,00	x 1,20 %	=	66,00
<i>Frais d'assiette</i>			
248,00	x 2,37 %	=	6,00
TOTAL			320,00

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'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 minimale	5.500,00	0,10%	15 euros

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare :

- qu'il est un "acquéreur non professionnel" de l'immobilier au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- que les locaux sont destinés à un usage d'habitation,
- que la vente n'a pas été précédée d'un avant-contrat,
- qu'en application de l'article L.271-1 précité, il a pu prendre connaissance du projet de l'acte de vente par la notification qui lui en a été faite par lettre recommandée avec accusé de réception présentée pour la première fois le 25 décembre 2015, demeurée jointe et annexée aux présentes. (**Annexe n°7**)

L'ACQUEREUR déclare que l'ensemble des documents nécessaires à l'exercice de cette faculté de rétractation lui ont été notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception par le même envoi.

REMISE DES PIECES

Il résulte de l'ordonnance n°2015-1075 du 27 août 2015, modifiant l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, ce qui suit :

I.- Les dispositions du présent article s'appliquent à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété.

II.- En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard le jour de la date de la signature de la promesse, les documents et informations suivants:

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble:

- a) la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles bâtis;
- b) le règlement de copropriété et état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés
- c) les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années

2° Les informations financières suivantes:

- a) le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente
- b) les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur
- c) l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs
- d) en cas d'existence d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble

4° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat des copropriétés.

5° A compter du 1er janvier 2017, les conclusions du diagnostic technique global

Par exception, les documents mentionnés aux 1°, 3°, 4° et 5° ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété.

Les documents mentionnés au c du 1°, au 3°, au 4° et au 5° ne sont pas exigés en cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe.

Est notamment considéré comme un lot annexe au sens du présent article un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier.

La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur

...

III.- Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente, les documents et les informations mentionnées au 1°, au c du 2° et aux 3) à 5° du II sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié conformément aux dispositions du 5ème alinéa de l'article L 271-1. Les dispositions des 4 derniers alinéas du II sont applicables au présent III.

...

L'ACQUEREUR déclare:

- qu'aucune promesse de vente n'a été régularisée préalablement aux présentes,
- qu'il est déjà propriétaire d'au moins un lot dans ladite copropriété
- que le lot objet des présentes est un lot annexe

Il reconnaît avoir été informé de l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs et de la situation concernant le fonds de travaux ainsi qu'il résulte de la note adressée par le syndic, demeurée ci-annexée (**Annexe visée ci-après au paragraphe I du Chapitre STATUT DE LA COPROPRIETE**).

Les informations concernant le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente 2° a) et des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur 2° b) ne peuvent être données par le syndic, s'agissant de lots créés, les sommes incombant pour les lots objet de la présente mutation ne sont pas définies.

- qu'il a bénéficié du délai de réflexion de dix jours prévu par l'article L.2711 du Code de la construction et de l'habitation,

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément à 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, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales,
- 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.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'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 9 février 2016 et certifié à la date du 5 février 2016 ne révèle aucune inscription.

Cet état hypothécaire demeure ci-annexé aux présentes. (**Annexe n°8**)

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 s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, 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 et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1643 du Code civil.

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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

IMPOTS ET TAXES

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS VENDUS** peuvent et pourront être assujettis.

CONTRAT DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fait son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il est subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Il appartient aux parties, dans le cas de services collectifs avec comptage individuel de procéder aux relevés nécessaires, et d'effectuer les comptes directement entre elles.

ASSURANCE

Le **VENDEUR** fera son affaire personnelle de la résiliation de l'assurance souscrite par lui au titre des **BIENS** vendus, et l'**ACQUEREUR**, devra souscrire un contrat d'assurance concernant les **BIENS VENDUS**.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

- Note de renseignement de la ville de PARIS du 9 décembre 2015 dont la copie est demeurée jointe et annexée aux présentes (**Annexe n°9**)
- Liste des immeubles déclarés en péril dans le 3ème arrondissement dont la copie est demeurée jointe et annexée aux présentes (**Annexe n°10**)
- Plan de situation dont la copie est demeurée jointe et annexée aux présentes (**Annexe n°11**)
- Plan Secteur de Sauvegarde du Marais (**Annexe n°12**)

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.

SECTEUR SAUVEGARDE

L'IMMEUBLE fait partie du secteur sauvegardé du Marais dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé par décret du 23 août 1996 (Journal Officiel du 24 août 1996), et est concerné par les dispositions des articles L.313-1 à 3 et R.313-1 à 23 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que celui-ci devra observer les prescriptions qui sont imposées par ce plan de sauvegarde et de mise en valeur aux propriétaires d'immeubles compris dans le secteur sauvegardé.

Un plan de situation délimitant ce secteur sauvegardé est demeuré ci-après annexé ainsi qu'il est dit ci-dessus.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS constituant un seul local accessoire à un local à usage d'habitation dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme).

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 DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.
- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble	Peintures	Illimitée ou un an

	d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)		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
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 d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs

réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

PARTIES PRIVATIVES - AVERTISSEMENT

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informée par le notaire soussigné des dispositions en matière de recherche d'amiante, de plomb, de garantie de superficie, de termites, de gaz, d'électricité, de performance énergétique, de risques naturels, miniers et technologiques et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers.

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

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

Article 1641

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »

Article 1644

« Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts. »

Article 1645

« Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. »

Article 1648 alinéa premier

« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. »

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ces dispositions, en faire leur affaire personnelle.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été construit avant le 1^{er} Janvier 1949, et est affecté à l'habitation, en conséquence il entre dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

En ce qui concerne les parties privatives :

Le VENDEUR déclare

- Qu'aucun constat de risque d'exposition au plomb n'a été établi
- Connaître la réglementation en vigueur
- Et reconnaît savoir qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés en cas de présence de plomb dans le lot objet des présentes

En ce qui concerne les parties communes dont les lots objets des présentes sont issus:

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'une recherche de la présence de plomb dans les parties communes a été effectuée par le cabinet BIO CONTROLE EUROPE sis à MONTREUIL (93100) 100, avenue de la Résistance le 2 décembre 2003, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Les conclusions de cette recherche ont été les suivantes :
L'état des risques a révélé la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire de 1 mg-Pb/cm²

Il est rappelé aux parties que ce document n'est pas en cours de validité comme ayant été réalisé il y a plus d'un an et est relaté à titre informatif.

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

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de la situation et en fait son affaire personnelle.

La copie de ce diagnostic demeure ci-annexée aux présentes. (Annexe n°13)

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit 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.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

En ce qui concerne les parties privatives :

Le VENDEUR déclare

- Qu'aucun "Dossier Amiante Parties Privatives" n'a été établi
- Connaitre la réglementation en vigueur
- Et reconnaît savoir qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés en cas de présence d'amiante dans le lot objet des présentes

En ce qui concerne les parties communes dont les lots objets des présentes sont issus:

Un diagnostic technique a été établi le 2 décembre 2003 par le cabinet BIO CONTROLE EUROPE sus nommé.

Les conclusions sont les suivantes :

Les parties communes visitées présentent, après décision de l'opérateur, des matériaux et/ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Ce diagnostic ne porte pas sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 Juin 2011.

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

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de la situation et en fait son affaire personnelle.

La copie de ce diagnostic demeure ci-annexée aux présentes. (Annexe n°14)

ETAT PARASITAIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2003 comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être.

En ce qui concerne les parties privatives :

Le **VENDEUR** déclare

- Qu'aucun état parasitaire n'a été établi
- Connaître la réglementation en vigueur
- Et reconnaît savoir qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés en cas de présence de termites dans le lot objet des présentes

En ce qui concerne les parties communes dont les lots objets des présentes sont issus:

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. L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mэрule 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 mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron 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.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 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.

Les parties déclarent sous leur seule responsabilité que les locaux affectés à l'habitation ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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 depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'a été produit.

Par suite, le **VENDEUR** est averti que le défaut de production lors de la vente de ce diagnostic implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant cette installation.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN objet des présentes entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par le décret numéro 2008-461 du 15 Mai 2008 :

- bâtiment ou partie de bâtiment non chauffé ou ne possédant que des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux,
- bâtiment destiné à être utilisé moins de quatre mois par an,
- bâtiment à usage agricole, artisanal ou industriel dans lequel le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du 9 décembre 2015 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet a été numérisé par les soins du notaire soussigné et est demeuré ci-annexé aux présentes. (Annexe n°15)

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral. (Annexe n°16)
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune. (Annexe n°17)

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées 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 situations et prescriptions.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- 1°) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- 2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- 3°) La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations est annexée. (Annexe n°18)

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien doit 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.* »

SUPERFICIE - PARTIES PRIVATIVES - NON APPLICATION

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

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- le syndic de l'immeuble est le cabinet IDE sis à PARIS (7509) 66, rue Caumartin
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic.

Documents d'information

L'ACQUEREUR reconnaît être en possession du règlement de copropriété et l'état descriptif de division, les modificatifs publiés, le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que les procès-verbaux des Assemblées Générales tenues ces trois dernières années, en sa qualité de copropriétaire dans l'ensemble immobilier objet des présentes, sans que ces documents n'aient fait l'objet d'un envoi de la part du notaire soussigné.

Il déclare:

- qu'aucune promesse de vente n'a été régularisée préalablement aux présentes,
- qu'il est déjà propriétaire d'au moins un lot dans ladite copropriété ainsi qu'il a été précédemment dit
- que le lot objet des présentes est un lot annexe

ETAT CONTENANT DIVERSES INFORMATIONS SUR LA COPROPRIETE

I- Informations de l'acquéreur article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Les pièces suivantes dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance dès avant ce jour, sont annexées au présent acte :

L'état daté délivré pour les besoins de la notification des présentes et établi par le syndic le 19 février 2016 contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié, demeuré annexé aux présentes (**Annexe n°19**) et reprenant les informations suivantes :

- L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs qui ressort à 0,00€
- L'état global des impayés des charges au sein du syndicat qui ressort à 27.178,00€

Les informations concernant le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente 2° a) et des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur 2° b) ne peuvent être données par le syndic, s'agissant de lots créés, les sommes incombant pour les lots objet de la présente mutation ne sont pas définies.

Dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, il résulte de ce document qu'il n'existe aucun empêchement à la réalisation de la vente, ce que le représentant du syndic confirme expressément.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de ce document tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

II- Convention des parties sur les procédures

Le VENDEUR déclare qu'il existe actuellement des procédures en cours.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du VENDEUR. En conséquence, le VENDEUR déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux BIENS dont il s'agit.

III- Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

IV- Déclaration de l'ACQUEREUR

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.
- à supporter les appels de fonds faits par le syndic à compter de ce jour

L'ACQUEREUR déclare être déjà copropriétaire dans l'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet de la présente vente et parfaitement informé de la situation de l'immeuble.

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

Le VENDEUR reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant à son notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que le VENDEUR n'est redevable d'aucune somme envers le syndicat.

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.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIENS appartiennent au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75003) 15, rue de Picardie 14, rue Caffarelli, pour avoir été créés par prélèvement sur les parties communes, ainsi qu'il résulte de la première partie du présent acte, dont une copie authentique sera publiée au plus tard en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de PARIS 1er.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

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 14, rue Caffarelli.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse du cabinet IDE 47 boulevard de Charonne 75011 PARIS, représentant le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A PARIS (75003) 15, rue de Picardie 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 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 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.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Yvane FALQUE et Olivier CLERMONT, notaires associés à PARIS (3ème), 65 rue de Turbigo Téléphone : 01.42.78.30.60 Télécopie : 01.42.78.85.87 Courriel : falque.clermont@paris.notaires.fr .

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne le syndicat de copropriétaires au vu de ses statuts contenus dans le règlement de copropriété, et atteste qu'il n'est pas inscrit au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par le décret numéro 73-314 du 14 Mars 1973, modifié.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Les annexes de l'acte ont toutes été numérisées par les soins du notaire soussigné.

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.

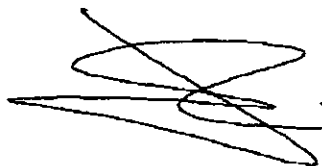
DONT ACTE sans renvoi

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.

Mme DESAIVRES Emmanuelle
représentant de la société
dénommée SYNDICAT DES
COPROPRIETE DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER SIS A PARIS
(75003) 14, RUE CAFFARELLI a
signé
à PARIS



le 08 mars 2016

M. ANFOSSO Stéphane Pierre
Maurice agissant en son nom et
en qualité de représentant a
signé
à PARIS
le 08 mars 2016



et le notaire Me GUEZ JULIEN a
signé
à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE SEIZE
LE HUIT MARS



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.

Il certifie la présente copie contenue en 33 pages, certifiée conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

