

B490

125,00 EUR

(pour l'établissement d'ex)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	CSI : 30,00 EUR	Droits : 125,00 EUR
680 EMDN. 17940 1E	TAXES : SALAIRES :	125 15 + 15
	TOTAL	155



30 OCTOBRE 2013

MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE
IMMEUBLE SIS A FONTENAY SOUS BOIS (94120)
44-46 RUE AUGUSTE COMTE
ET VENTE PAR LE SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES
AU PROFIT DE MR ET MME SIMAO DA CUNHA

11321406
CHO/BDC/JB

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE TRENTE OCTOBRE
A FONTENAY SOUS BOIS (Val de Marne), au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Cyril KLEIN-MONTEZIN, Notaire soussigné, membre de la
Société Civile Professionnelle dénommée «Christophe OLIVIER, Philippe
OLIVIER, Cyril KLEIN-MONTÉZIN, Notaires associés », titulaire d'un Office
Notarial à la résidence de FONTENAY SOUS BOIS (Val de Marne), 22 Rue du
Commandant Jean Duhail,**

**A REÇU LE PRESENT MODIFICATIF DE REGLEMENT DE
COPROPRIETE ET LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

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

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes afférents à la présente vente, ainsi que toutes les interventions éventuelles nécessaires à la perfection de l'acte.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente vente.

4
1 ae LC

PARTIE NORMALISEE**IDENTIFICATION DES PARTIES****VENDEUR**

voir certification Le **Syndicat des copropriétaires du 44-46 rue Auguste Comte**, dont le siège est à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120), 44-46 rue Auguste Comte.

Représenté à l'acte par Estelle CARDONNE, Clerc de notaire en l'office de Fontenay-sous-Bois, 22 rue du Commandant Jean Duhail, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 8 mars 2013, dont une copie certifiée conforme à l'original, sera annexée aux présentes après mention.

ACQUEREUR

Monsieur Leonel **SIMAO DA CUNHA**, Employé Travaux Publics, et Madame Aurora **MENDES CARVALHO**, Employée de maison, son épouse, demeurant ensemble à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120) 46 rue Auguste Comte.

Nés savoir :

Monsieur à CREON (33670) le 6 août 1976,

Madame à CANEDO DE BASTO le 19 décembre 1978.

Mariés au **CONSULAT DU PORTUGAL À NOGENT SUR MARNE (94130)** le 15 mai 2001 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité Portugaise.

Madame est de nationalité Portugaise.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur et Madame Leonel **SIMAO DA CUNHA** acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

MODIFICATION ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est procédé préalablement à la vente au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** établi par Maître BEHIN, notaire à NOGENT SUR MARNE, le 11 février 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4EME, le 6 avril 2004 volume 2004P numéro 2441, concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à FONTENAY-SOUS-BOIS (VAL-DE-MARNE), 44-46 rue Auguste Comte.

Préambule

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé à l'unanimité des copropriétaires, aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 8 mars 2013, dont une copie délivrée par le syndic est demeurée annexée.

4
de LC

EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à FONTENAY-SOUS-BOIS (VAL-DE-MARNE), 44-46 rue Auguste Comte

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
Q	130	46 rue Auguste Comte	00 ha 01 a 60 ca
Q	131	44 rue Auguste Comte	00 ha 01 a 79 ca
Q	437	44 rue Auguste Comte	00 ha 00 a 87 ca
Q	434	44 rue Auguste Comte	00 ha 01 a 48 ca

Total surface : 00 ha 05 a 74 ca

Ladite parcelle provenant de la division d'une grande parcelle anciennement cadastrée section Q n° 119 lieudit «48 rue Auguste Comte» pour 1 a75ca , le surplus cadastré section Q n° 436 pour 95ca ne faisant pas partie de l'assiette de la copropriété, suite à un document d'arpentage établi par Monsieur PAPE géomètre expert à FONTENAY SOUS BOIS publiée au 4ème bureau des hypothèques de CRETEIL le 11 décembre 2003 volume 2003 n° 8928.

- Section Q numéro 434 lieudit «46 rue Auguste Comte » pour une superficie de un are quarante-huit centiares (00ha 01 a 48ca)

Ladite parcelle provenant de la division d'une grande parcelle anciennement cadastrée section Q n° 118 lieudit «50 rue Auguste Comte» le surplus cadastré section Q n° 432 pour 13ca Q n° 433 pour 1a 08ca et Q n° 435 pour 2a 31ca ne faisant pas partie de l'assiette de la copropriété suite au document d'arpentage sus-relate

Les servitudes pouvant intéresser l'immeuble.

Il existe des servitudes au profit d'autres terrains, même inclus dans la copropriété, intégralement énoncées dans le règlement de copropriété établi par Maître BEHIN, notaire à NOGENT SUR MARNE, le 11 février 2004.

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originale

L'immeuble ou ensemble immobilier est composé de CINQ bâtiments et divisé en SEPT (7) lots.

Cours, jardin et passage commun accessible du 46 rue Auguste Comte entre les bâtiments :

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

Le bâtiment A de plain-pied à rez-de-chaussée.

Il comprend deux logements

Le bâtiment B de plain-pied à rez-de-chaussée.

Il comprend un logement

Le bâtiment C élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage mansardé.

Il comprend un logement

Le bâtiment D élevé partie sur cave, partie terre-plein d'un rez-de-chaussée.

Il comprend deux logements, dont un avec cave

4 → l ae ll

Le bâtiment E un garage.

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

Lot numéro un (1):

Dans le bâtiment A, Accès direct de la rue Auguste Comte au numéro 44, un logement en rez-de-chaussée comprenant séjour, cuisine, chambre, salle de bains W.C, buanderie, Cour privative d'environ 45 m2 Ce lot devra supporter le passage pour l'accès au compteur d'eau.

Avec les cent quarante-huit/millièmes (148/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent douze/millièmes (512/1000èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro deux (2):

Dans le bâtiment A, Accès de la rue Auguste Comte au numéro 46 par le passage commun, au fond à droite, un logement en rez-de-chaussée comprenant:

Cuisine, séjour, chambre, salle de bain-wc, buanderie. Cour privative d'environ 35 m2

Avec les cent trente-huit/millièmes (138/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-huit/millièmes (488/1000èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro trois (3)

Constituant le bâtiment B, Accès de la rue Auguste Comte au numéro 46 par le passage commun, au fond en face, un logement en rez-de-chaussée comprenant:

entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle d'eau-W.C, débarras, dégagement, chaufferie, Jardin privatif d'environ 34 m2.

Avec les deux cent vingt-deux/millièmes (222/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1 000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quatre (4)

Constituant le bâtiment C, Accès de la rue Auguste Comte au numéro 46 par le passage commun, au fond à gauche, un logement élevé sur rez-de-chaussée d'un étage mansardé, comprenant:

-au rez-de-chaussée: séjour, cuisine, chambre, salle de bains-W.C

-au premier étage: une pièce Jardin privatif d'environ 153 m2.

Avec les deux cent quatre-vingt-dix-neuf/millièmes (299/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1 000èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinq (5)

Dans le bâtiment D, Accès de la rue Auguste Comte au numéro 46 par le passage commun, troisième porte à droite, un logement en rez-de-chaussée comprenant: séjour-cuisine, chambre, salle d'eau-W.C.

Avec les quatre-vingt-quatorze/millièmes (94/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



AE

J

LL

Et les cinq cent soixante-quatorze/millièmes (574/1000èmes) des parties communes particulières au bâtiment D.

Lot numéro six (6)

Dans le bâtiment D, Accès de la rue Auguste Comte au numéro 46 par le passage commun, première et deuxième portes à droite, un logement en rez-de-chaussée et une cave en sous-sol comprenant:

- au rez-de-chaussée: cuisine, chambre, salle d'eau-WC, débarras ouvert
- au sous-sol : cave

Avec les soixante-dix/millièmes (70/1 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt-six/millièmes (426/1000èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro sept (7) :

Constituant le bâtiment E, Accès direct de la rue Auguste Comte au numéro 46, un garage.

Avec les vingt-neuf/millièmes (29/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000èmes) des parties communes particulières au bâtiment E.

L'immeuble sis à FONTENAY SOUS BOIS (Val de Marne) 44-46 rue Auguste Comte dont la désignation cadastrale figure ci-dessus a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître BEHIN notaire à NOGENT SUR MARNE (Val de Marne), le 11 février 2004.

Une expédition de cet acte contenant également l'état descriptif de division, publiée le 06 avril 2004 volume 2004P numéro 2441, au service de la publicité foncière de CRETEIL 4^{ème} bureau.

Une attestation rectificative a été dressée par le notaire susvisé le 24 mai 2004 et publiée le 27 mai 2004 volume 2004P numéro 3695, au service de la publicité foncière de CRETEIL 4^{ème} bureau

II. - Monsieur et Madame SIMAO DA CUNHA, demeurant à FONTENAY SOUS BOIS (Val de Marne) 44-46 me Auguste Comte, sont propriétaires en vertu d'un acte reçu par Me WOLF, Notaire à NOGENT SUR MARNE, le 27 mai 2004 dont une expédition a été publiée le 15 juillet 2004 volume 2004P numéro 4972, au service de la publicité foncière de CRETEIL 4^{ème} bureau, dans ledit immeuble, du lot N°3, dont la désignation suit :

Lot numéro TROIS (3)

Dans le bâtiment B

Un logement comprenant: entrée, cuisine, salle à manger, chambre salle d'eau WC, dégagement chaufferie.

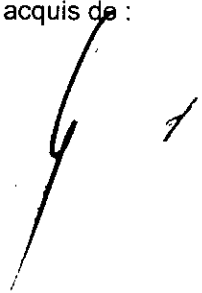
Jardin privatif de 34m²

Et les 222/1 .000èmes des parties communes générales de l'immeuble

Et les 1.000/1 .000èmes des parties spéciales au bâtiment B.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN a été acquis de :



ae d ll

Monsieur Serge CARINI, retraité, époux de Madame Claudine Marie RENAUD, demeurant à FONTENAY SOUS BOIS, 50 rue Auguste Comte
Né à PARIS (75014), le 15 décembre 1941.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître THOUVENOT, Notaire à FONTENAY SOUS BOIS, le 24 mars 1975 préalablement à son mariage célébré à la mairie de FONTENAY SOUS BOIS, le 26 avril 1975

Ledit régime non modifié depuis
De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître WOLF notaire à NOGENT SUR MARNE, le 27 mai 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent quatre mille quatre cent vingt-sept euros (104 427,00 eur) payé comptant et quittancé en l'acte.
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4ème bureau le 15 juillet 2004, volume 2004P, numéro 4972. //

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Autorisations d'urbanisme et de l'ensemble des copropriétaires

III. — Monsieur et Madame SIMAO DA CUNHA, susnommés, ont sollicité du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'autorisation de surélever leur logement, suivant procès-verbal en date du 17 avril 2010, dont une copie sera annexée aux présentes après mention.

Un permis de construire numéro 094 033 10 10075, pour extension et surélévation d'un pavillon, et un permis de construire modificatif numéro 094 033 10 10075 M1 pour pose d'un velux sur la cage d'escalier ont été délivrés par la Mairie de FONTENAY SOUS BOIS en date du 13 septembre 2010 et 6 février 2012, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 11 décembre 2012

Une attestation de non opposition aux travaux, a été délivrée le 27 décembre 2012 par la commune de Fontenay-sous-Bois.

Une copie de ces documents est annexée aux présentes après mention.

ae l ll

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le requérant, es-qualité, déclare créer un nouveau lot au-dessus des combles du lot numéro TROIS (3), issu des parties communes, ce lot dont la désignation suit portera le numéro **Huit (n°8)**.

Observation étant ici faite qu'à la suite de la création de ce lot, les parties communes seront exprimées en mille soixante-dix neuvièmes (1079èmes).

Une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 8 mars 2013, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée annexée.

Désignation

Lot numéro HUIT (8)

1° — La propriété exclusive de: situé dans les combles du bâtiment B comprenant : palier, deux chambres, salle de bains.

2° — Parties communes générales:

Et les 79/1079 soit : soixante-dix-neuf/mille soixante-dix-neuvièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Quote-part bâtiment: 283/1283 soit: deux cent quatre-vingt-trois /mille deux cent quatre-vingt troisièmes.

Observation étant ici faite que ce lot devra être rattaché au lot n° TROIS (n°3) dont il est indivisible, appartenant à Monsieur et Madame SIMAO DA CUNHA, susnommé, après l'autorisation qui leur a été consentie par le syndicat des copropriétaires, pour constituer un nouveau lot.

APRES CREATION D'UN NOUVEAU LOT

Désignation des lots par bâtiment:

Le lot numéro un (1) Logement

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment A

Un logement comprenant : séjour, cuisine, chambre, salle de bains WC, buanderie cour privative d'environ 45m²

Quote-part générale: 148 / 1079 soit : cent quarante-huit/mille soixante-dix neuvièmes

Quote-part bâtiment: 512 / 1000 soit : cinq cent douze/millièmes.

Le lot numéro deux (2) Logement

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment A

Un logement comprenant: séjour, cuisine, chambre, salle de bains wc, buanderie cour privative d'environ 35m²

Quote-part générale: 138 / 1079 soit: cent trente-huit/mille soixante-dix neuvièmes

ae l ll

Quote-part bâtiment: 489 / 1000 soit : quatre cent quatre-vingt-neuf / millièmes.

Le lot numéro trois (3) : Logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant:

au rez de chaussée : entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle d'eau-wc, débarras, dégagement, chaufferie
cour privative d'environ 34m2

Quote-part générale : 222/1079 soit : deux cent vingt-deux/mille soixante-dix neuvièmes

Quote-part bâtiment : 1000 / 1283 soit mille/mille deux cent quatre-vingt troisièmes

Le lot numéro quatre (4) : Constituant le bâtiment C, Accès de la rue Auguste Comte au numéro 46 par le passage commun, au fond à gauche, un logement élevé sur rez-de-chaussée d'un étage mansardé, comprenant:

-au rez-de-chaussée: séjour, cuisine, chambre, salle de bains-W.C
-au premier étage: une pièce Jardin privatif d'environ 153 m2.

Quote-part générale : 299 / 1079 soit: deux cent quatre-vingt-dix-neuf/mille soixante-dix neuvièmes

Quote-part bâtiment: 1000 / 1000 soit : mille millièmes

Le lot numéro cinq (5) Dans le bâtiment D, Accès de la rue Auguste Comte au numéro 46 par le passage commun, troisième porte à droite, un logement en rez-de-chaussée comprenant: séjour-cuisine, chambre, salle d'eau-W.C.

Quote-part générale: 94/1079 soit : quatre-vingt-quatorze/mille soixante-dix neuvièmes

Quote-part bâtiment: 574/1000 soit : cinq cent soixante-quatorze/millièmes

Le lot numéro six (6)

Dans le bâtiment D, Accès de la rue Auguste Comte au numéro 46 par le passage commun, première et deuxième portes à droite, un logement en rez-de-chaussée et une cave en sous-sol comprenant:

-au rez-de-chaussée: cuisine, chambre, salle d'eau-WC, débarras ouvert
-au sous-sol : cave

Quote-part générale: 70/ 1079 soit: soixante-dix/mille soixante-dix neuvièmes

Quote-part bâtiment: 426/1000 soit: quatre cent vingt-six millièmes.

Le lot numéro sept (7) Garage

Constituant le bâtiment E, Accès direct de la rue Auguste Comte au numéro 46, un garage.

Quote-part générale : 26 / 1079 soit : vingt-six/ mille soixante-dix neuvièmes

Quote-part bâtiment: 1000/1000 soit: mille millièmes.

Le lot numéro huit (8) Logement

Situé dans les combles du bâtiment B, un pallier, deux chambres salle d'eau-WC,

4

AE D LL

Observation étant ici faite que ce lot devra être rattaché au lot n° TROIS (n°3) dont il est indivisible.

Quote-part générale : 79/1079 soit: soixante-dix-neuf/mille soixante-dix neuvièmes.

Quote-part bâtiment: 283/1283 soit: deux cent quatre-vingt-trois /mille deux cent quatre-vingt troisièmes.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° de lot	Bâtiment	Niveau	Nature du lot	Quotes-parts générales anciennes	Quotes-parts générales nouvelles	Quotes-parts bâtiment anciens	Quotes-parts générales nouvelles
1	A	RDC	logement comprenant: séjour, cuisine, chambre, salle de bains wc, buanderie, cour privative	148	148	512	512
2	A	RDC	logement comprenant : séjour, cuisine, chambre, salle de bains wc, buanderie, cour privative	138	138	488	488
			TOTAL BATIMENT A			1000	1000
3	B	RDC	logement comprenant : au rez chaussée : séjour, cuisine, chambre, bureau, wc, chaufferie à	222	222	1000	1000

4 -

AE l LL

			l'étage:				
8	B	ETAGE	COMBLES: palier, deux chambres, salle de bains		79		283
			TOTAL BATIMENT B			1000	1283
4	C	RDC	logement comprenant: au raz chaussée : séjour, cuisine, chambre, salle de bains wc, à l'étage: une pièce cour privative	299	299	1000	1000
			TOTAL BATIMENT C			1000	1000
5	D	RDC	logement comprenant au rez de chaussée : séjour- cuisine, chambre, salle d'eau wc,	94	94	574	574
6	D	RDC	logement comprenant: cuisine, chambre, salle d'eau wc, débarras ouvert au sous-sol cave	70	70	426	426
			TOTAL BATIMENT D			1000	1000
7	E	RDC	Garage	29	29	1000	1000
			TOTAL IMMEUBLE	1000	1079		

AC 2 LL

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

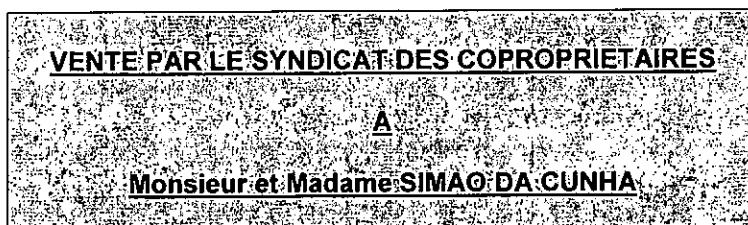
Publication

Les parties requièrent expressément 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 l'**ACQUEREUR**.

**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés 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.
- 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 leur demeure ou siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES – CORRESPONDANCE – RENVOI DES PIECES".

[Handwritten signature] *AC* *J* *LC*

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le Syndicat des copropriétaires du 44-46 rue Auguste Comte est représentée à l'acte par Madame Estelle CARDONNE, Clerc de notaire en l'office de Fontenay-sous-bois, 22 rue du Commandant Jean Duhail, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 8 mars 2013, dont une copie certifiée conforme à l'original, sera annexée aux présentes après mention .

- Monsieur et Madame Leonel SIMAO DA CUNHA sont présents à l'acte.

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.

- 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.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à FONTENAY-SOUS-BOIS (VAL-DE-MARNE)
94120 44-46 rue Auguste Comte :

Dans un ensemble immobilier comprenant :

Le bâtiment A, de plain-pied à rez-de-chaussée.

Il comprend deux logements.

Le bâtiment B, de plain-pied à rez-de-chaussée.

Il comprend un logement

AE

D

LC

Le bâtiment C élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage mansardé.

Il comprend un logement.

Le bâtiment D élevé partie sur cave, partie sur terre-plein d'un rez-de-chaussée.

Il comprend deux logements, dont une avec cave.

Le bâtiment E : un garage

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
Q	130	46 rue Auguste Comte	00 ha 01 a 60 ca
Q	131	44 rue Auguste Comte	00 ha 01 a 79 ca
Q	437	44 rue Auguste Comte	00 ha 00 a 87 ca
Q	434	44 rue Auguste Comte	00 ha 01 a 48 ca

Total surface : 00 ha 05 a 74 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro huit (8) :

Situé dans les combles du bâtiment B, un pallier, deux chambres, salle d'eau - WC.

Ce lot est indivisible du lot numéro TROIS (3)

Et les soixante-dix-neuf /mille soixante-dix-neuvièmes (79 /1079 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Quote-part bâtiment: 283/1283 soit: deux cent quatre-vingt-trois /mille deux cent quatre-vingt troisièmes.

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

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

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 aux termes d'un acte reçu par Maître BEHIN, notaire à NOGENT SUR MARNE, le 11 février 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4EME, le 6 avril 2004 volume 2004P numéro 2441.

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 24 mai 2004 et publiée audit service de la publicité foncière le 27 mai 2004 volume 2004P numéro 3695.



Ac. J. L.C.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** 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

Création de lot privatif issu des parties communes suivant acte, objet des présentes, contenant modificatif de règlement de copropriété reçu par Maître KLEIN-MONTEZIN, notaire à FONTENAY SOUS BOIS ce jour dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4ème bureau.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sera réparti entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

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 le prix de **UN EURO (1,00 EUR)** symbolique. 2

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

/

AE J LL

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé 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 CRETEIL 4EME.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

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

Création de lot privatif issu des parties communes suivant acte, objet des présentes, contenant modificatif de règlement de copropriété reçu par Maître OLIVIER notaire à FONTENAY SOUS BOIS ce jour dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4ème bureau.

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.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de VINCENNES – 130-132 RUE DE LA JARRY - 94300 VINCENNES et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION

Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, s'il est imposable, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

AE J LL

Dans cette hypothèse, le notaire remet au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

Le notaire précise en tant que de besoin que tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt 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.

Le **VENDEUR** déclare en tant que de besoin que l'ensemble immobilier est achevé 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 UN EURO (1,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 1,00	x 3,80 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 2,37 %	=	0,00
TOTAL			25,00

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 :

<u>Type de contribution</u>	<u>Assiette</u>	<u>Taux</u>	<u>Montant</u>
Contribution proportionnelle taux plein	1,00	0,10%	15,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

AE X LL

PARTIE DEVELOPPEE**EXPOSE****ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

Garantie en cas d'éviction

L'**ACQUEREUR** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

Garantie hypothécaire

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Etat

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR**, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Il prendra l'objet des présentes, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles ou encore s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

AE X LL

Contenance du terrain d'assiette

Le **VENDEUR** ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

Règle

L'**ACQUEREUR** subira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, qu'elles soient ou non établies par la loi.

Terminologie

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage,

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

En outre, il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

Assurance

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement les **BIENS** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré 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.

4 / AE d LC

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Que les **BIENS** vendus ne font l'objet d'aucune 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 ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- 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.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction ou assimilées depuis dix ans :

- Qu'à sa simple connaissance aucune construction ou rénovation ni aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relatés le contenu.



Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et du règlement de copropriété.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,

 AE J LL

- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Les documents d'urbanisme sont demeurés annexés.

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.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les **BIENS** sont situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 23 octobre 2013.

Par mention en date du 30 octobre 2013 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE

Le **BIEN** objet des présentes entre dans le régime de la responsabilité et d'obligation d'assurance institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances, comme ayant fait l'objet de travaux de construction depuis moins de dix ans.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Ae J LL

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le **VENDEUR**-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Les travaux de construction ont concerné les points suivants : travaux de surélévation et d'aménagement des combles.


Aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateurs" n'a été souscrite pour la réalisation de ces travaux.

VENDEUR et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 – Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.



 AE J LC

En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le **VENDEUR** ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'**ACQUEREUR**, il s'expose alors à être mis personnellement en cause en cas de dommages survenant à l'intérieur de la période décennale, l'**ACQUEREUR** étant alors dans l'obligation d'exercer lui-même un recours auprès de la ou des entreprises en cause et en attendre l'aboutissement pour obtenir une éventuelle réparation des dommages.

Il est précisé en tant que de besoin que toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

Le surplus du **BIEN** n'a pas fait l'objet, depuis moins de dix ans, de travaux entrant dans le cadre légal sus-relaté.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES DE L'ARTICLE L 271-4

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	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	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	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de	Consommation et émission de gaz à	10 ans

AC J LL

	chauffage	effet de serre	
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

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 ;
- 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.

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.

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un "Dossier Amiante Parties Privatives" a été établi dans les parties privatives le 18 décembre 2012 par PAT EXPERTISES sis à PARIS 41-43 rue Cronstadt.

Les parties déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour, l'**ACQUEREUR** en faisant son affaire personnelle. Ce dernier est averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Un exemplaire de ce dossier est demeuré annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

4

AC D LC

En ce qui concerne les parties communes :

Aucun diagnostic technique amiante n'a été établi à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'amiante.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires, et que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5^{ème} catégorie. En outre, en cas de maladies provoquées par la présence d'amiante, leurs responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

ETAT PARASITAIRE

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a pas été à sa connaissance reçu par le syndic de la copropriété de la part du maire une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte d'une lettre émanant de la commune en date du 2 septembre 2013 demeurée annexée.

En ce qui concerne les parties communes :

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

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

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 cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que les locaux possèdent une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par MESURE ET DIAGNOSTIC, 87bis rue de Paris à MONTREUIL (93) répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 3 décembre 2012 qui est demeuré annexé.

Ce diagnostic révèle que l'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

AR d LC

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par MESURE ET DAIGNOSTIC répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 3 décembre 2012, et qui est demeuré annexé.

Ce diagnostic révèle que l'installation comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent

ANOMALIES CONSTATEES : la prise de terre et l'installation de mise à la terre.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique.

D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par MESURE ET DIAGNOSTIC le 3 décembre 2012, et est demeuré annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore).

L'IMMEUBLE vendu est en catégorie "D"

- L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions).

L'IMMEUBLE vendu est en catégorie "E".

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Handwritten signature and initials: A stylized signature followed by the initials 'AE', 'J', and 'LL'.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement ;

- qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

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

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

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.

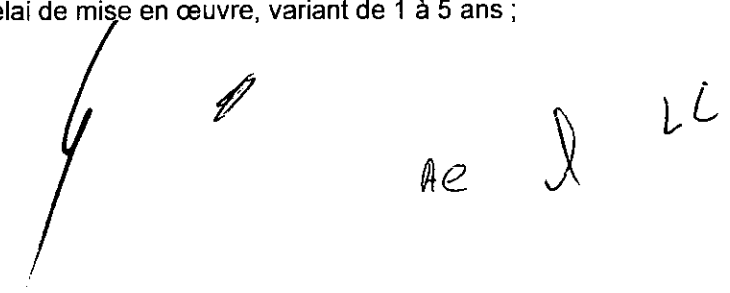
Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;



 ae J LL

- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

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 fourni par le **VENDEUR** en date du et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 1er février 2006 sous le numéro 2006-468.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que l'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN prescrit et que les risques naturels pris en compte sont : mouvement de terrain.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

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 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 : « *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.* »

 Ae J LL

- et 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 rédacteur des présentes 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 desdites dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de cet article.

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.

L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les **BIENS** et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Le notaire soussigné avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées non écrites tant qu'elles n'ont pas été retranchées par décision judiciaire ou par une décision d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Syndic de l'immeuble

Le Syndic actuel de l'immeuble est :

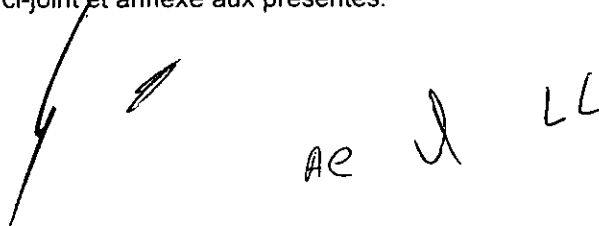
Monsieur LEON, 44 Rue Lecomte, 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS (VAL-DE-MARNE), syndic bénévole.

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié sur la copropriété a été délivré par le Syndic.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris parfaite connaissance 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.

Cet état est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

 AE J LL

A titre d'information, la position du **VENDEUR** à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :

Sommes dues au syndicat

- I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : 0,00 eur.
- II - Au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel : 0,00 eur.
- III - Au titre des charges impayées : 0,00 eur.
- IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 0,00 eur.
- V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 0,00 eur.

Sommes dues par le syndicat

- I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 0,00 eur.
- II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 : 0,00 eur.

L'état indique, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 Mars 1967, les sommes incombant au nouveau copropriétaire.

Sommes incombant au nouveau copropriétaire

- I - Au titre de la reconstitution des avances : 0,00 eur.
- II - Au titre des provisions non encore exigibles : 0,00 eur.

Procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires

Le **VENDEUR** a fourni, lors de l'établissement de l'avant-contrat, les procès-verbaux en sa possession des trois dernières assemblées générales, à l'**ACQUEREUR** qui déclare en avoir pris parfaite connaissance.

Absence de convocation à une assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

Le **VENDEUR** atteste en outre n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat de convocation pour une assemblée des copropriétaires, ni avoir reçu précédemment à l'avant-contrat de convocation pour une assemblée générale entre celui-ci et ce jour.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 modifié, lequel dispose :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.



 Ae J u LL

3°) *Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes».*

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'**ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés à compter de ce jour.

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés jusqu'à ce jour.

Précision étant ici faite qu'à ce jour aucuns travaux n'ont été votés.

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure 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.

Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 Juillet 1965)

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

Règlement définitif entre les parties des charges

Il est ici précisé qu'il n'y a aucun appel de charges effectués par le syndic et à ce titre aucun remboursement n'aura lieu ce jour entre les parties.

Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, il est précisé qu'il n'existe pas d'avances versées au syndic.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

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

4 / Ae J LC

RESPECT DES OBLIGATIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le **VENDEUR** atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

III- Qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **VENDEUR**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifié par les soins du notaire soussigné, le certificat de l'article 20 n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes. Il est précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, l'avis de mutation doit être notifié dans ce même délai aux syndicats de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

IV- Que le **VENDEUR** s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'**ACQUEREUR** de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

SITUATION HYPOTHECAIRE - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 3 septembre 2013 et certifié à la date du 2 septembre 2013 révèle une inscription de privilège de prêteur de deniers grevant le lot numéro TROIS (3), au profit du CREDIT IMMOBILIER DE France, prise le 19 juillet 2004 volume 2004V numéro 2287 avec effet jusqu'au 5 juin 2036 et pour sûreté de la somme de 104.000,00 euros.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la présente vente les frais de mainlevée.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

[Signature]
[Signature]
 AE J LL

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** a été acquis Monsieur Serge CARINI, retraité, époux de Madame Claudine Marie RENAUD, demeurant à FONTENAY SOUS BOIS, 50 rue Auguste Comte

Né à PARIS (75014), le 15 décembre 1941.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître THOUVENOT, Notaire à FONTENAY SOUS BOIS, le 24 mars 1975 préalablement à son mariage célébré à la mairie de FONTENAY SOUS BOIS, le 26 avril 1975

Ledit régime non modifié depuis
De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître WOLF notaire à NOGENT SUR MARNE, le 27 mai 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent quatre mille quatre cent vingt-sept euros (104 427,00 eur) payé comptant et quittancé en l'acte. Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4ème bureau le 15 juillet 2004, volume 2004P, numéro 4972.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée annexée.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

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.

AC J LL

CHANGEMENT D'AFFECTATION – D'USAGE OU DE DESTINATION - INFORMATION

Dans la mesure où l'**ACQUEREUR** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie des **BIENS** objets des présentes actuellement à usage d'habitation à un usage professionnel, le notaire soussigné l'avertit, 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 d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, dans la mesure de son applicabilité, ainsi que du respect des normes dont relève l'activité envisagée.

Il est précisé que la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale, et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'usage au sens de l'article L 631-7 sus visé.

En outre, l'**ACQUEREUR** est informé que tout changement de destination non prévu au règlement de copropriété nécessite préalablement l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité et éventuellement l'obtention d'un permis de construire s'il s'accompagne de travaux. Le changement de destination entraîne également une modification des tantièmes de copropriété.

CHANGEMENT DE DESTINATION SANS DECLARATION

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé, l'article R 123-9-14 4ème alinéa du Code de l'urbanisme énumère les neuf destinations possibles, savoir : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'industrie, l'artisanat, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt.

Les constructions accessoires au bâtiment principal ont la même destination que ce dernier. Seule l'autorisation de construire permet de confirmer la destination d'un local.

Tout changement de la destination d'une construction existante est soumis à une déclaration préalable.

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

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 constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

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.

AC J LL

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

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.



AC J LC

DONT ACTE sur trente-cinq pages

Comprenant

- renvoi approuvé : ●
- blanc barré : ●
- ligne entière rayée : ○
- nombre rayé : ●
- mot rayé : ●

Paraphes

AE LC ✓ d

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies les lieu, jour, mois et an susdits par Monsieur Bruno DA COSTA, clerc de Notaire habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le notaire le même jour.

DA CUNHA

DA CUNHA

Le Notaire associé soussigné,

ATTESTE que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Le Notaire associé soussigné certifie la présente copie établie sur TRENTE SIX PAGES, dont SEIZE PAGES pour la première partie, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, sans renvoi ni mot nul.

Et il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A FONTENAY SOUS BOIS (94120), 44-46 RUE AUGUSTE COMTE par la production d'un exemplaire du règlement de copropriété.

Fait à FONTENAY SOUS BOIS, le 04 NOVEMBRE 2013.

