

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

### **Mention de publication.**

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 22/07/2019 au SPF de SAINT-LEU-LA-FORET 3

Numéro de dépôt : 2019D07963

Volume : 2019P05025

Montant total des droits : 9 000,00

Détails des droits :

Base :	155 000,00	Taux :	4,50	Montant droit :	6 975,00
Base :	6 975,00	Taux :	2,37	Montant droit :	165,00
Base :	155 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	1 860,00

Salaires/CSI : 155,00

Total liquidation : 9 155,00

Reçu : Neuf mille cent cinquante-cinq Euros

Pour le SPF, le comptable Marie-Pierre LEBOURG

Date de signature : 05/09/2019

### **Copie du document**

Acte N° 13108

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

LE VINGT-HUIT JUIN,

Maître Eloïse MOREL-FREYEISEN soussignée, notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée "Karine de KERPOISSON-SUEUR, François-Jérôme SUEUR, Jérôme DHONT et Amaury de KERPOISSON, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à ENGHIEU LES BAINS (95880), 4, place du Cardinal Mercier, Avec la participation de Maître Benoît POPOT, notaire à CHERISY (28500), 48 rue Charles de Gaulle BP 37, assistant le VENDEUR.

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

VENTE

PARTIE NORMALISÉE

### *Identification des parties*

#### **Vendeur**

Monsieur Damien Didier John Claude Jacky DULAC, recruteur, demeurant à DEUIL LA BARRE (95170), 16, avenue du Commandant Manoukian,

Né à SARCELLES (95200), le 6 septembre 1985.

Célibataire.

Partenaire de Madame Sauba VARTHIANATHAR, aux termes d'un pacte civil de solidarité en date du 6 novembre 2018 et enregistré au service de l'état civil de la mairie de DEUIL LA BARRE (95170), le 6 novembre 2018.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « VENDEUR ».

#### **Acquéreur**

Madame [REDACTED], juriste, demeurant à SEVRAN (93270), 22, avenue de l'Oasis,  
Née à MELUN (77000), le 2 septembre 1993.

Célibataire.

Non soumise à un partenariat,

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».

## Présence - Représentation

- Monsieur Damien DULAC est ici présent.

- Madame [REDACTED] est ici présente.

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 :

## Désignation de l'Immeuble

### Désignation de l'ensemble immobilier

Dans l'ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune de DEUIL LA BARRE (95170), 16, avenue du Commandant Manoukian, soumis au régime de la copropriété, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AA2740926.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AD	98	16 avenue du Commandant Manoukian	0	03	40
Contenance Totale :			0ha 03a 40ca		

Un plan cadastral demeure ci-annexé.

### Désignation des biens et droits immobiliers

- LE LOT NUMERO QUINZE (15) :

Dans le bâtiment A, un appartement situé au 4ème étage, porte de droite, comprenant trois pièces, entrée, cuisine, penderie et water-closets.

Observation étant ici faite qu'il résulte du titre de propriété du VENDEUR que par suite de travaux d'aménagement intérieur effectués par un précédent propriétaire, n'ayant pas affecté les parties communes, la désignation actuelle du bien est la suivante :

Entrée avec placard, séjour double, cuisine aménagée, salle de bains, water-closet et lave-mains, une chambre avec mezzanine.

Les sept cent cinquante-huit / dix millièmes (758/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO VINGT-TROIS (23) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 8 du plan des caves.

Les dix / dix millièmes (10/10000) des parties communes générales du bâtiment A.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Le VENDEUR déclare :

- que les biens à usage d'habitation ne comprennent aucune surface résultant de l'appropriation de parties communes,
- qu'il n'a pas réalisé de travaux ayant nécessité l'accord d'une assemblée générale des copropriétaires, d'une autorisation de travaux ou l'obtention d'une autorisation administrative et la souscription d'une police d'assurance dommages conformément aux dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978,
- qu'il n'a créé aucune superficie supplémentaire (mezzanine),
- qu'il n'a subi ou causé aucun trouble ou dommage résultant éventuellement des aménagements réalisés par ses soins ou en contradiction avec le règlement de copropriété,
- qu'il n'a pas porté atteinte à un mur porteur ou à un équipement collectif commun,

- que les travaux d'embellissement n'ont pas été effectués en contradiction avec le règlement de copropriété,
- qu'aucun dégât des eaux n'a été déclaré ou non résolu,
- qu'aucune ouverture vers l'extérieur n'a été modifiée ou déplacée,
- qu'à sa connaissance l'évacuation de la douche/baignoire est bien raccordée sur les eaux usées de la copropriété et l'évacuation des WC sur les eaux-vannes de la copropriété,
- que les WC ne sont pas des sanibroyeurs, ou WC chimiques.

## Garantie de superficie

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 4-1 à 4-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 sur la copropriété, le VENDEUR déclare que la superficie privative du lot entrant dans le champ d'application de ces textes est :

- lot numéro QUINZE (15) de 52,93 mètres carrés.

Le mesurage a été effectué, en conformité avec les dispositions de l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par la société RT Diag située à PARIS (75008) 128 rue de la Boetie ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 12 janvier 2019, dont une copie est ci-annexée.

## État descriptif de division et règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GAYOUT notaire à MONTMORENCY (95160), le [REDACTED], dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 3, le 26 février 1970, volume 8665 numéro 6.

## Absence de mobilier

Avec le présent BIEN ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

## Destination

### *Destination actuelle du Bien*

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement destiné à usage d'habitation.

### *Destination du Bien*

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le BIEN à usage d'habitation.

### *Changement ultérieur de destination non prévu au règlement de copropriété - avertissement*

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé, préalablement aux présentes, que l'affectation des biens objet des présentes prévue au règlement de copropriété de l'immeuble est à usage d'habitation.

Par suite, il reconnaît être averti que tout changement de destination non prévu au règlement de copropriété sera précédé de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité requise et de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité, le cas échéant, des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

## Nature et quotité

### *Nature et quotité des droits vendus*

Le BIEN est vendu par Monsieur Damien DULAC à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### *Nature et quotité des droits acquis*

Le BIEN est acquis par Madame [REDACTED] [REDACTED] à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### *Effet relatif*

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître POPOT, notaire à CHERISY (28500), le 10 décembre 2010 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 3, le 31 décembre 2010, volume 2010 P numéro 8138.

### *Charges et conditions*

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

### *Propriété Jouissance*

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective, le BIEN étant libre de toute location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare.

## *Prix et modalités de paiement*

### **Prix**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000,00 €).

### **Paiement du prix**

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire sous-signé.

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

DONT QUITTANCE

### **Déclaration d'origine des deniers**

L'ACQUEREUR déclare que le paiement du prix constaté aux termes des présentes a été effectué au moyen de deniers lui appartenant personnellement.

### **Désistement de privilège et action résolutoire**

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 pour quelque cause que ce soit.

### **Négociation**

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par ORPI - AGENCE DU PARC, 9, rue Charles de Gaulle, à DEUIL LA BARRE (95170), titulaire d'un mandat de vente donné par le VENDEUR, sous le numéro 201.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge, verse ce jour une rémunération toutes taxes comprises de DIX MILLE EUROS (10 000,00 €).

Le VENDEUR donne tout pouvoir au notaire soussigné à l'effet de régler par sa comptabilité ladite commission.

### *Déclarations fiscales*

#### **Déclaration sur les Plus-values**

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts et 74 SJ de l'annexe II dudit code, Monsieur Damien DULAC déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts de : ERMONT 421 rue Jean Richepin ;

- que le BIEN vendu sis à DEUIL LA BARRE (95170), 16 , avenue du Commandant Manoukian lui appartient pour l'avoir acquis pour un montant de CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (132 000,00 €), aux termes d'un acte reçu par Maître POPOT, notaire à CHERISY (28500), le 10 décembre 2010 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 3, le 31 décembre 2010, volume 2010 P numéro 8138.

Il est ici précisé que le prix ou la valeur ci-dessus déclarée ne concernait que le BIEN, objet des présentes.

- que le BIEN vendu constitue, au jour de la présente cession, la résidence principale du VENDEUR.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée d'imposition en vertu de l'article 150-U-II 1° du Code général des impôts.

Il ne sera pas déposé de déclaration de plus-value en application de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

#### **Impôt sur la Mutation**

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ;

- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans ;

En conséquence, la présente vente est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 261, 5-2° du Code général des impôts mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Cette taxe sera liquidée sur le prix exprimé ci-dessus.

En conséquence l'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000,00 €).

### *Liquidation des Droits*

Base Taxable 155 000,00 €

	Assiette	Taux	Taxe
Taxe Départementale	155 000,00 €	4,50 %	6 975,00 €
Taxe Communale	155 000,00 €	1,2 %	1 860,00 €
Frais d'Assiette	6 975,00 €	2,37 %	165,00 €
<b>TOTAL DROITS :</b>			<b>9 000,00 €</b>

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 de CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (155,00 €).

## *Mention de clôture*

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DÉVELOPPÉE

## *Observations préalables*

### **Protection de l'acquéreur immobilier**

Le présent acte, ayant pour objet l'acquisition d'un bien à usage d'habitation par un acquéreur non professionnel, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation qui ouvre droit à l'exercice d'un droit de rétractation ou d'un droit de réflexion pendant un délai de DIX (10) jours.

Pour satisfaire à ces dispositions, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant-contrat sous signature privée en date à DEUIL LA BARRE du 26 janvier 2019.

L'ACQUEREUR, ayant préalablement donné son accord pour que toutes notifications utiles et nécessaires concernant la présente opération, lui soit communiqué par lettre recommandée adressée par courrier électronique, reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée électronique le 26 janvier 2019, et qu'il a été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de DIX (10) jours.

Il déclare ne pas avoir exercé cette faculté de rétractation.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont ci-annexés.

Les conditions de la vente étant identiques à celles de l'avant-contrat, l'ACQUEREUR ne dispose pas d'un nouveau droit de rétractation.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu dès avant ce jour, dans le cadre de la purge du délai de rétractation, la copie de l'avant-contrat ainsi que les documents énumérés comme devant être portés à sa connaissance, conformément aux dispositions de l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

### *Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :*

- 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 de la copropriété des immeubles bâtis ;
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;

### *Informations financières :*

- 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 ;
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- le syndicat des copropriétaires disposant 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.

L'ensemble de ces documents est à jour des informations soumises à la dernière assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

- le montant des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'ACQUEREUR ;

### *Carnet d'entretien :*

Etant ici précisé que la production de la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété n'est pas requise à ce jour faute de parution du décret d'application.

Ces documents ont fait l'objet d'une remise dématérialisée par le biais d'une plateforme d'échange ainsi qu'en atteste le récépissé signé électroniquement ci-annexé.

En conséquence, l'ACQUEREUR requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la vente.

## *Déclarations*

**En ce qui concerne les parties à l'acte**

## *Déclarations sur la capacité*

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle ;
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissent et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

## *Consultation du B.O.D.A.C.C.*

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales pour les personnes suivantes :

- M . DULAC ;

Et qu'il ne ressort de ces consultations aucune procédure collective ni de surendettement des particuliers.

## *Casier judiciaire*

Conformément aux dispositions de l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné a demandé, via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN), la consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'ACQUEREUR au casier judiciaire national automatisé.

Il en ressort que l'ACQUEREUR n'a fait l'objet d'aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter mentionnée à l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ladite interrogation est demeurée ci-annexée.

## **En ce qui concerne le BIEN**

### *Urbanisme*

Les parties déclarent se référer aux documents relatifs à l'urbanisme et à la voirie ci-annexés.

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu desdits documents et en avoir parfaitement saisi la portée.

### *Notion de logement décent*

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les critères du logement décent destiné à la location à usage d'habitation, et reconnaît en avoir pris parfaite connaissance.

Il reconnaît en outre que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lequel dispose que si le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence ci-dessus rappelés, le locataire a alors la possibilité de demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit pour autant porté atteinte à la validité du contrat en cours.

### *Agence Nationale de l'Habitat*

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes.

### *Situation locative*

Le VENDEUR déclare que le BIEN présentement vendu n'a jamais été loué à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre ou pour reprise.

## *Situation hypothécaire*

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe de son chef aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN ;

Ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré le 14 février 2019 et certifié à la date du 13 février 2019.

Cet état a été prorogé le 15 mai 2019.

Ledit état est annexé aux présentes.

## *Droit de Prémption Urbain*

Le BIEN étant situé dans le champ d'application du droit de prémption urbain, son aliénation donnait ouverture au droit de prémption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de prémption par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le titulaire du droit de prémption n'ayant pas fait connaître sa décision dans le délai légal, ce silence vaut renonciation à l'exercice du droit de prémption.

La vente peut donc être réalisée au prix indiqué sur la déclaration d'intention d'aliéner.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner ainsi que l'avis de réception susmentionné sont ci-annexés.

## *Pacte de préférence - Action interrogatoire*

Le VENDEUR déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

## *Informations relatives à la construction, aux aménagements et aux transformations*

Le VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
  - qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.
- En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

## *Dossier de diagnostics techniques*

### *Concernant les parties privatives*

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni un dossier de diagnostics techniques établi par la société RT Diag située à PARIS (75008) 128 rue de la Boetie le 12 janvier 2019, qui est ci-annexé.

- Contenu du dossier de diagnostics techniques :

Les constats, états et diagnostics constituant le dossier de diagnostics techniques, en considération de la nature des BIENS, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, dénommé Etat des risques et pollutions ;

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
  - l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du constat de risque d'exposition au plomb, de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, de l'état relatif à la présence de termites, de l'état de l'installation intérieure de gaz, de l'état de l'installation intérieure d'électricité ou du document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif, en cours de validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L. 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

### *Concernant les parties communes*

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-17 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Syndic a également fourni les diagnostics ci-annexés :

- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;

## *Consultation de bases de données environnementales*

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- 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 des résultats de ces consultations est ci-annexée.

### *Information au titre des diagnostics révélant des anomalies*

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question ;
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics ;
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L. 113-8 du Code des assurances :

« Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie. »

### *Informations relatives aux équipements intérieurs et extérieurs de l'immeuble soumis à des normes spécifiques*

#### *Information relative à la réglementation de pose de détecteurs de fumée normalisés*

Le notaire soussigné rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles L. 129-8 et R 129-12 à 129-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités.

### *Informations relatives aux installations environnementales de l'immeuble*

#### *Installation classée*

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18 et L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement, qui stipulent :

Article L. 512-18 du Code de l'environnement :

« L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée.

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État ».

Article L. 514-20 du Code de l'environnement :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.



A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.».

Article L. 125-7 du Code de l'environnement :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- le BIEN objet des présentes n'est frappé d'aucune pollution ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le terrain ;
- il n'a pas été exercé d'activité ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

### *Dispositions et conventions relatives à la copropriété*

#### *Etat de la copropriété*

##### *Syndic de copropriété et état daté*

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic est :

SGA

15 boulevard de l'Orangerie

95160 MONTMORENCY

Il a été délivré par le syndic, à la date du 13 mai 2019, l'état daté prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, qui demeurera ci-annexé après mention. Etant précisé que le notaire soussigné a reçu la confirmation du syndic que l'état daté est toujours valable à la date des présentes.

##### *Statut de la copropriété*

L'ACQUEREUR s'oblige à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels sus énoncés dont il reconnaît avoir reçu une copie.

##### *Déclaration du vendeur concernant la consistance et l'affectation du lot vendu*

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- le BIEN vendu n'a pas fait l'objet de travaux affectant l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier dont il dépend, ou les parties communes, non autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- qu'il n'a pas été irrégulièrement modifié notamment par une annexion de partie commune ;
- que son affectation actuelle est celle contenue dans le règlement de copropriété.

##### *Répartition des charges de copropriété*

Le notaire soussigné rappelle que la répartition des charges de copropriété entre VENDEUR et ACQUEREUR conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est la suivante :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi 65-557 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 ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

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.

Remboursement du prorata de charge du budget prévisionnel :

Il est expressément convenu entre les parties que l'ACQUEREUR, qui s'y oblige, remboursera la provision du terme en cours prorata temporis.

L'ACQUEREUR rembourse à l'instant même le VENDEUR de ces sommes qui le reconnaît hors la comptabilité de l'office notarial.

Sort des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel :

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR prendra en charge les travaux votés antérieurement à la date de l'avant-contrat soit avant le 26 janvier 2019, qu'ils soient exécutés ou non et que leur montant soit exigible ou non.

Tous les travaux votés après le 26 janvier 2019 sont à la charge de l'ACQUEREUR qui a reçu mandat du VENDEUR conformément à l'avant contrat.

Il est ici précisé qu'il n'y a pas eu d'assemblée générale ayant décidé de travaux depuis le TREIZE DÉCEMBRE DEUX MILLE DIX-HUIT.

Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède :

Compte tenu des règlements qui sont opérés par les parties en application des conventions qui précèdent, le VENDEUR se désiste en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux BIENS et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'ACQUEREUR fait son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours.

Par suite, l'ACQUEREUR renonce en faveur du VENDEUR à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure aux présentes.

Le tout, sauf en ce qui concerne la consommation d'eau si celle-ci fait l'objet d'une facturation unique en fin d'exercice ; dans cette hypothèse VENDEUR et ACQUEREUR établiront directement entre eux un compte de prorata.

Ils s'obligent l'un ou l'autre à régler les sommes qui en résulteront ; le tout sans l'intervention du notaire soussigné.

#### *Arrêté des comptes - Trop ou moins perçu*

Lors de la clôture de l'exercice comptable, les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte toutes les charges de l'année et les provisions versées par le VENDEUR et éventuellement par lui-même.

Les parties conviennent que le solde de compte positif ou négatif fera alors la perte ou le profit de l'ACQUEREUR. S'agissant des exercices antérieurs à celui au cours duquel la réitération des présentes interviendra, le solde débiteur fera la perte du VENDEUR exclusivement, ce dernier s'engageant à rembourser à l'ACQUEREUR à première demande de ce dernier, les sommes qui seraient réclamées ce titre.

L'ACQUEREUR s'engage également à rembourser au VENDEUR le solde créditeur qui pourraient subsister concernant les exercices antérieurs.

#### *Fonds de roulement*

Le VENDEUR déclare avoir versé à titre d'avance de trésorerie entre les mains du syndic la somme de SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (695,76 €), au titre du fonds de roulement.

L'ACQUEREUR a remboursé ce montant, à l'instant même et hors la comptabilité de l'office notarial, au VENDEUR qui le reconnaît et lui en consent quittance.

#### *Fonds de travaux*

Le VENDEUR déclare qu'il existe un fonds de travaux constitué pour assurer le maintien en bon état des parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN.

Le notaire soussigné rappelle que conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

#### *Certificat du syndic*

Le VENDEUR n'ayant pas remis préalablement au présent acte, au notaire soussigné le certificat du syndic attestant qu'il est libre de toute obligation à son égard, le notaire soussigné lui rappelle les dispositions de l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965, à savoir :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires, le notaire notifie un avis de mutation au syndic dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Le syndic peut alors dans un délai de quinze jours former, par acte extrajudiciaire, opposition au versement du prix de vente détenu par le notaire. Cette opposition doit contenir élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncer le montant et les causes de la créance. Le notaire conserve alors sur le prix de vente, le montant des sommes énoncées dans l'opposition.

Dans ce cas le vendeur, dispose de trois possibilités :

- soit il donne l'ordre au notaire de régler au syndic l'intégralité des sommes réclamées,
- soit il trouve un accord avec le syndic sur le montant des sommes restant dues et il en justifie auprès du notaire,
- soit il peut contester au moyen d'une action en justice, le montant des sommes réclamées par le syndic.

En effet, à défaut d'accord formalisé dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, le notaire doit verser les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition étant limités au montant ainsi énoncé.

Le notaire soussigné informera les éventuels créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et sur leur demande leur en adressera copie.

#### *Notification au syndic de l'article 6 du décret du 17 mars 1967*

Conformément à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, notification du présent acte sera faite sans délai au syndic par le notaire soussigné.

#### *Notification au syndic de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965*

Conformément aux dispositions de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, Maître Eloïse MOREL-FREYEISEN a notifié au syndic de copropriété, que Madame [REDACTED] se portait acquéreur de l'immeuble objet des présentes.

Par lettre en date du 13 mai 2019, le syndic a délivré un certificat ci-annexé, duquel il résulte que l'ACQUEREUR n'est pas copropriétaire dans l'immeuble concerné par la mutation.

#### *Procès en cours impliquant le vendeur*

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucune procédure n'est engagée ou en passe de l'être contre lui à la demande de copropriétaires ou d'un tiers, et qu'il n'a pas lui-même intenté de procédure à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers.

#### *Procès en cours impliquant le syndicat des copropriétaires*

Il résulte de l'état daté délivré par le syndic de l'Immeuble qu'aucune procédure mettant en cause le syndic n'est actuellement pendante devant les tribunaux.

#### *Carnet d'Entretien*

Conformément à la possibilité qui lui est offerte par l'article 4-4 du décret du 17 mars 1967, L'ACQUEREUR a demandé qu'il lui soit donné connaissance par le VENDEUR du carnet d'entretien de l'immeuble.

L'ACQUEREUR reconnaît qu'une copie de ce carnet d'entretien lui a été remise par le VENDEUR avant la signature du présent acte et qu'il est, de ce fait, parfaitement informé de l'état actuel de l'immeuble.

#### *Origine de propriété*

Les BIEN et droits immobiliers appartiennent à Monsieur Damien DULAC pour les avoir acquis de Madame Stéphanie Marie Joseph MARTIN, responsable de facture régionale, demeurant à SAINT AUBIN DES ORMEAUX (85130), 8 rue de la Sèvre, et précédemment à DEUIL LA BARRE, 16 rue du Commandant Manoukian Née à SANNOIS (95110) le 23 novembre 1970

Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité,

aux termes d'un acte reçu par Maître POPOT, notaire à CHERISY (28500), le 10 décembre 2010 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 3, le 31 décembre 2010, volume 2010 P numéro 8138.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix de CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (132 000,00 €), payé comptant sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

#### *Origine antérieure*

Pour ce qui concerne l'origine de propriété antérieure du BIEN présentement vendu, les parties déclarent s'en rapporter à celle établie dans la note annexée aux présentes.

## *Charges et conditions de la vente*

### **Etat et consistance du bien**

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux :

- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a réalisé aucun travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés.
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

Toute différence de superficie de plus d'un vingtième au détriment de l'ACQUEREUR par rapport à celle indiquée aux présentes ouvrira à ce dernier les droits et actions prévus par l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

## Servitudes

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ou de la loi.

## Assurances

Le notaire informe les parties que l'assurance du BIEN continue de plein droit au profit de l'ACQUEREUR à compter du jour de la vente, à charge pour lui d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances.

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant au BIEN et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

Les parties conviennent que :

- en cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété ;
- en cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

Toutefois, l'ACQUEREUR donne expressément au VENDEUR, qui accepte, les pouvoirs pour résilier les contrats d'assurance que ce dernier avait souscrits sur le BIEN, et déclare avoir lui-même souscrit un nouveau contrat d'assurance.

Etant ici rappelé que cette résiliation peut être faite dans les formes prescrites par l'article L. 113-14 du Code des assurances à moins que l'assureur ne consente expressément ou tacitement à ce que la résiliation soit opérée en usant d'une autre forme.

## Absence de régime fiscal de faveur

Le VENDEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun régime fiscal de faveur pouvant être remis en cause dans le cadre de la présente opération, en ce qui concerne le bien vendu aux présentes.

## Impôts et taxes

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR a remboursé, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, ce jour et directement au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Concernant la taxe d'habitation de l'année en cours, elle sera supportée en totalité par l'occupant des lieux au premier janvier.

## Contrats d'abonnements et de distribution

L'ACQUEREUR continuera à compter de la même date tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il sera subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites sociétés, résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

## Frais

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

## *Médiation*

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

## *Publicité foncière*

Une copie authentique des présentes sera soumise par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière du ressort du BIEN, conformément aux prescriptions du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et aux textes subséquents, et ce, aux frais de l'ACQUEREUR. Si le BIEN est grevé d'une inscription, transcription, publication ou autres empêchements, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu. L'ACQUEREUR sera au surplus indemnisé de tous frais extraordinaires de purge.

## *Pouvoirs*

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

## *Renonciation à la révision du contrat pour imprévision*

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

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

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

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

## *Election domicile*

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- Les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes ;
- Pour l'éventuelle opposition du syndic, domicile spécial est élu en l'étude de Maître Benoît POPOT, notaire à CHERISY (28500), 48 rue Charles de Gaulle BP 37, assistant le VENDEUR.

## *Base BIEN*

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée Base d'Informations Economiques Notariales (BIEN), exploitée par l'association des Notaires du Châtelet Paris Notaires Services (PNS) et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés de Paris Notaires Services.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

## *Mention sur la protection des données personnelles*

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office 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 notamment aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

## *Lutte contre le blanchiment de capitaux*

Le paiement des sommes effectués aux présentes a été réalisé ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

## *Titres, correspondances et renvoi des pièces*

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, concernant le BIEN vendu 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 mentionnée ci-dessus.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera en l'étude de Maître POPOT, son conseil.

## *Remise des clefs*

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu ce jour, l'ensemble des clefs afférentes au BIEN objet des présentes, qui lui ont été remises par le vendeur.

## *Affirmation de sincérité*

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, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit Code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant un changement au niveau du prix.

## *Certification d'identité des parties*

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE  
Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

### *Certificat de conformité*

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée 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.

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

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

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



WENCH