

2003 D N° 8665  
EDDM

Date : 18/07/2003  
Volume : 2003 P N° 5388

(pour l'établissement d'ex)	0913	5.300,00 EUR *	3,60 %=	191,00 EUR
	0755	5.300,00 EUR *	1,20 %=	64,00 EUR
	Y125	191,00 EUR *	2,50 %=	5,00 EUR

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES

Salaires : 30,00 EUR

Droits : 260,00 EUR

TAXES :

260

VITV 5300

SALAIRES :

15

TOTAL

715

R/

L'AN DEUX MILLE TROIS,  
Le QUATREJUN

A PUTEAUX (HAUTS-DE-SEINE), 7, Rue Ampère, pour Monsieur SURDEJ

A MONTREUIL (Seine-Saint-Denis), 1 Avenue Walwein, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé, pour Monsieur ZADIRE.

Maitre Frédéric DUMONT, Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Frédéric DUMONT, Notaire » titulaire d'un Office Notarial à MONTREUIL, 1 Avenue Walwein,

A REÇU LE PRESENT MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE 65, RUE D'AVRON à PARIS (20ème) ET VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES A MONSIEUR Eric SURDEJ.

A LA REQUETE :

Du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (20ème), 65, RUE D'AVRON,

REPRESENTÉE par :



PAR

20 ju  
anne

résolution de cette Assemblée.

D'UNE PART

Elvin

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

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 MAUDUIT, Notaire à CONFLANS SAINTE HONORINE, le 17 juin 1991, préalable à son union célébrée à la mairie de 75014 PARIS, le 29 juin 1991.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

**D'AUTRE PART.**

LESQUELS, préalablement à la **MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE** contenant **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** de l'immeuble sis à PARIS (20ème), 65, Rue d'Avron, et à la **VENTE** par le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** dudit immeuble au profit de Monsieur Eric SURDEJ, des biens et droits immobiliers ci-après désignés, ont exposé ce qui suit :

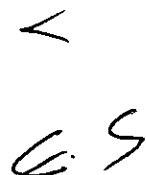
**EXPOSE**

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier ROGEZ, Notaire à CHARENTON LE PONT (VAL-DE-MARNE), les 27 et 28 octobre 1980, dont une expédition a été publiée au 11<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PARIS le 1<sup>er</sup> décembre 1980, Volume 4940 numéro 9,

Il a été établi un Etat Descriptif de Division contenant Règlement de Copropriété d'un immeuble sis à PARIS (20ème), 65, Rue d'Avron, cadastré Section DP numéro 21, pour une contenance de 05 ares 30 centiares aux termes duquel ledit immeuble a été divisé en 65 lots numéros 1 à 32, 101, 201 à 207, 301 à 307, 401 à 418.







II - Aux termes d'une Assemblée Générale des Copropriétaires du 20 juin 2002 ci-dessus énoncée, il a, notamment, été décidé sous la 14<sup>ème</sup> résolution et à la majorité requise ce qui suit littéralement rapporté :

14 - Annexion des parties communes - percement de mur porteur en rez de chaussée : Décision à prendre au sujet des travaux effectués sans autorisation. Ratification et conditions de ratification (Montant de l'indemnité en faveur de la copropriété - Mise en conformité du règlement de copropriété avec affectation de millièmes supplémentaires ...)

« L'AG donne après coup, à Monsieur Surdej l'autorisation de faire les travaux d'aménagement décrits plus bas et affectant les Parties Communes, aux conditions suivantes :

- Indemnité de 5 300 € en faveur de la copropriété.
- Affectation de millièmes de charges supplémentaires et modification en conséquence du règlement de copropriété à ses frais (calcul effectué sur la surface de base et non après travaux - doublage éventuel des murs à prendre en compte)

Au cas où ces conditions ne seraient pas remplies à la date du 4 septembre 2002, le syndic est habilité, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, à engager un acte judiciaire à l'encontre de Mr Surdej aux fins de remise en état.

L'intervention d'un géomètre n'étant pas obligatoire et indispensable, les millièmes supplémentaires pourront être calculés en accord avec le Syndic et le Conseil syndical en fonction de la surface concernée et proportionnellement aux millièmes de copropriété attribués par m<sup>2</sup> pour les locaux de même destination.

En cas de désaccord entre les parties, un géomètre expert sera désigné par le Syndic, aux frais de

Le projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division devra être impérativement soumis à l'approbation du Syndic et du Syndicat des copropriétaires avant publication. Une fois approuvé ce règlement pourra faire l'objet d'une publicité foncière.

L'Assemblée générale des copropriétaires mandate le Syndic pour toutes les formalités consécutives à la cession des parties communes concernées, et notamment la signature de l'acte de vente et des actes subséquents.

D'autre part, du fait du percement d'un mur porteur en rez de chaussée sans accord de l'architecte de l'immeuble, les conséquences qui pourraient découler de ces travaux sur la structure du bâtiment E après expertise réalisée sur un éventuel sinistre, seront de la responsabilité de Mr Surdej, et l'Assemblée des Copropriétaires fait toutes réserves quant à ce problème.

« Description des travaux :

Annexion d'une remise. Partie: Commune d'environ 5 m<sup>2</sup> jouxtant le lot 410 bat E , par percement du mur porteur en rez de chaussée entre le lot 410 et cette remise.

... Condamnation et fermeture en carreaux de plâtre de la porte existante de cette remise donnant sur la cage d'escalier du bâtiment E .

Aménagement en partie privative rattachées aux lots 410 et 411 dont la destination est à usage d'habitation»

D'autre part, les charges correspondantes aux millièmes supplémentaires seront dues à compter de la présente Assemblée et payable le jour de la vente avec rétroactif.

L'indemnité versée par Monsieur SURDEJ sera conservée sur le compte du Syndicat des copropriétaires et imputée sur les provisions de travaux généraux à venir.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette résolution est adoptée.

Monsieur ZADIRE déclare en tant que de besoin que le procès-verbal de cette assemblée a été notifié aux copropriétaires conformément à l'article 52 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'aucune opposition n'a été formulée par l'un de ceux-ci dans le délai de deux mois impartis par ce texte pour contester cette division.

CECI EXPOSE, il est passé à la MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE contenant ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de l'immeuble sis à PARIS (20ème), 65, Rue d'Avron, et la VENTE au profit de Monsieur Eric SURDEJ du lot numéro 419 résultant de cette modification.

|

**MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
**CONTENANT**  
**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**CREATION DU LOT NUMERO 419**

Il est créé, par emprise sur les parties communes qui s'exprimeront désormais en 10.056èmes,

UN LOT NUMERO 419 dont la désignation suit :

**LOT NUMERO 419**

Dans le Bâtiment E, au rez-de-chaussée :

- une CUISINE

Et les 240/10.240èmes des parties particulières au bâtiment E

Et les 56/10.056èmes des parties communes générales.

**MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Par suite de la création du lot numéro 419, la désignation et la quote-part des tantièmes de copropriété affectés aux lots 1 à 32, 101, 201 à 207, 301 à 307 et 401 à 419 est modifiée de la manière suivante et reprise dans le tableau ci-après qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

**TABLEAUX DE CONCORDANCE.**

Pour se conformer aux prescriptions de l'article 71-B-2<sup>ème</sup> du Décret du 14 octobre 1955, les parties ont établi, ainsi qu'il suit les tableaux récapitulatifs ci-après

*[Signature]*

*[Signature]*

<

*[Signature]*

## ANCIENNE SITUATION

- TABLEAU RECAPITULATIF -

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-par la propriété du sol en 10 000 e
1	A	s/sol	cave	11
2	"	"	cave	9
3	"	"	cave	11
4	"	"	cave	9
5	"	"	cave	7
6	"	"	cave	7
7	"	"	cave	7
8	"	"	cave	7
9	"	"	cave	5
10	"	"	cave	5
11	"	"	cave	9
12	"	"	cave	5
13	"	"	cave	5
14	"	"	cave	5
15	"	r. de C.	boutique atelier bur.	298
16	"	"	boutique	184
17	"	"	boutique, ar. boutique	333
18	"	1er ét.	cuis, sàm, entrée, pl	287
19	"	"	cuis, séjour pl	241
20	"	"	cuis, séjour, chambre	367
21	"	2e ét.	cuis, sàm, douche, ent, pl	275
22	"	"	cuis, sà m, ch, pl.	298
23	"	"	salon, chambre, pl.	321
24	"	3e ét.	cuis, ch, entrée, pl	287
25	"	3e ét.	cuis, séjour, entrée, pl	252
26	"	"	cuis, s. à m, ch, pl	310
27	"	4e ét.	débarras	17
28	"	"	chambre mansardée	76
29	"	"	chambre mansardée	89
30	"	"	chambre mansardée	89
31	"	"	chambre mansardée	76
32	"	"	chambre mansardée	96
101	B	r. de ch.	ch. froide, réserve remise, entrée	264
		"	Loge) partie commune générale	
201	C	r. de c.	réserve	310
202	"	"	cuis, chambre	172
203	C	"	atelier droit à usage des W.C. communs se trou- vant sur le palier.	149
204	C	1er ét	cuis, 3 p; entrée,	333
205	C	"	cuis, séjour, ch, ent.	343
			A reporter :	5563

B

CZ

e.s

N° du lot	Bâ-timent	Etage	Nature du lot	Quote-part de la propriété du en 10 000
			Report :	5569.
206	C	2e ét	cuis, s à m, ch entrée	343
207	"	"	cuis, s à m, ch, ent,	343
301	D	r.de ch.	1 pièce DROIT à usage des W.C. communs se trou- vant sur le palier	184
302	D	"	cuis, 2 p. DROIT à usage des W.C. communs se trou- vant sur le palier	287
303	"	1er ét.	ch, douche	184
304	"	"	W.C.	11
305	"	"	cuis, s à m, ch	287
306	"	2 e ét.	kitchenette, séjour	184
307	"	2e ét.	cuis, séjour, ch	287
401	E	s/sol	cave	5
402	"	s/sol	cave	7
403	"	"	cave	7
404	"	"	cave	7
405	"	"	cave	7
406	"	"	cave	7
407	"	"	cave	7
408	"	"	cave	7
409	"	r.de ch.	cuis, salon, ch, douche, W.C. dégt	481
410	"	"	bureau	138
411	"	"	chambre	138
412	"	1er ét.	pièce	23
413	"	"	chambre pl,	138
414	"	"	cuis, séjour, ch, entrée	275
415	"	"	cuis, s à m, ch, entrée,	333
416	"	2e ét.	cuisine	29
417	"	2e ét.	cuis, s à m, 2 ch entrée, pl	379
418	"	" L	cuis, s à m, ch, entrée	333
		TOTAL	EGAL :	10 000/
				10 000

## NOUVELLE SITUATION

PARIS  
- 20ème arrondissement -  
65, Rue d'Avron

## Tableau des tantièmes particuliers et généraux

Nouvelle situation

N° des lots	Bat	Etage	Designation	Tantièmes	
				Particuliers	Général
1	A	S/sol	Cave	29	11
2	A	S/sol	Cave	23	9
3	A	S/sol	Cave	29	11
4	A	S/sol	Cave	23	9
5	A	S/sol	Cave	17	7
6	A	S/sol	Cave	17	7
7	A	S/sol	Cave	17	7
8	A	S/sol	Cave	17	7
9	A	S/sol	Cave	11	5
10	A	S/sol	Cave	11	5
11	A	S/sol	Cave	23	9
12	A	S/sol	Cave	11	5
13	A	S/sol	Cave	11	5
14	A	S/sol	Cave	11	5
15	A	RdCh	Local commercial	746	298
16	A	RdCh	Local commercial	459	184
17	A	RdCh	Local commercial	833	333
18	A	1er	Appartement	717	287
19	A	1er	Studio	603	241
20	A	1er	Appartement	919	367
21	A	2ème	Appartement	689	275
22	A	2ème	Appartement	746	298
23	A	2ème	Appartement	804	321
24	A	3ème	Studio	717	287
25	A	3ème	Appartement	631	252
26	A	3ème	Appartement	776	310
27	A	4ème	Débarras	43	17
28	A	4ème	Chambre	189	76
29	A	4ème	Chambre	224	89
30	A	4ème	Chambre	224	89
31	A	4ème	Chambre	189	76
32	A	4ème	Chambre	241	96
<del>TOTAL BATIMENTS A</del>				<del>10000/10000</del>	
101	B	RdCh	Local commercial Loge, parties communes	5000 5000	264
<del>TOTAL BATIMENTS B</del>				<del>10000/10000</del>	
201	C	RdCh	Réserve	1552	310
202	C	RdCh	Studio	862	172
203	C	RdCh	Atelier	747	149
204	C	1er	Appartement	1667	333
205	C	1er	Appartement	1724	343
206	C	2ème	Appartement	1724	343
207	C	2ème	Appartement	1724	343
<del>TOTAL BATIMENTS C</del>				<del>10000/10000</del>	

S

CF

1 (1)

PARIS  
- 20ème arrondissement -  
65, Rue d'Avron

Tableau des tantièmes particuliers et généraux

Nouvelle situation

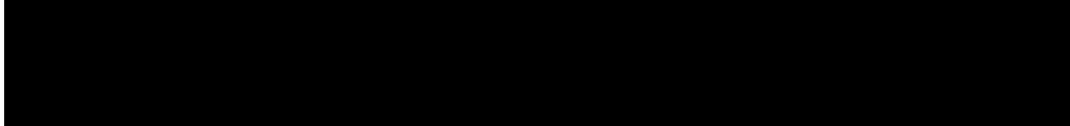
N° des lots	Bat	Étage	Designation	Tantièmes	
				Particuliers	Généraux
301	D	RdCh	Studio	1290	184
302	D	RdCh	Appartement	2016	287
303	D	1er	Douche	1290	184
304	D	1er	WC	82	11
305	D	1er	Appartement	2016	287
306	D	2ème	Studio	1290	184
307	D	2ème	Appartement	2016	287
<b>TOTAL BATIMENTS</b>				<b>10000/10000</b>	
401	E	S/sol	Cave	20	5
402	E	S/sol	Cave	30	7
403	E	S/sol	Cave	30	7
404	E	S/sol	Cave	30	7
405	E	S/sol	Cave	30	7
406	E	S/sol	Cave	30	7
407	E	S/sol	Cave	30	7
408	E	S/sol	Cave	30	7
409	E	RdCh	Appartement	2077	481
410	E	RdCh	Bureau	594	138
411	E	RdCh	Chambre	594	138
412	E	1er	Pièce	99	23
413	E	1er	Studio	594	138
414	E	1er	Appartement	1188	275
415	E	1er	Appartement	1434	333
416	E	2ème	Cuisine	124	29
417	E	2ème	Appartement	1632	379
418	E	2ème	Appartement	1434	333
419	E	RdCh	Cuisine	240	56
<b>TOTAL BATIMENTS</b>				<b>10240/10240</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>10056/10056</b>



**VENTE DU LOT NUMERO 419 PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE  
L'IMMEUBLE 65, RUE D'AVRON AU PROFIT DE MONSIEUR Eric SURDEJ.**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 65, RUE D'AVRON à PARIS (20ème), ci-dessus dénommé, représenté comme indiqué ci-dessus,

VEND à :



**ELECTION DE DOMICILE**

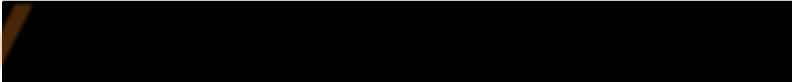
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

1°/ La Société dénommée SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (20ème), 65, RUE D'AVRON

Représentée par :

Monsieur ZADIRE, ci-dessus nommé, qualifiée et domicilié : Ici présent



**TERMINOLOGIE**

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "BIEN" ou "BIENS" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

**DESIGNATION**

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

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (20ÈME ARRONDISSEMENT)  
75020 65, Rue d'Avron :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DP	21	65, Rue d'Avron	05 a 30 ca

**Des BIENS :****Lot numéro quatre cent dix neuf (419) :**

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée : - une CUISINE.

Et les cinquante six/dix mille cinquante sixièmes (56/10056 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quarante/dix mille deux cent quarantièmes (240 /10240èmes) des parties particulières au bâtiment E.

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

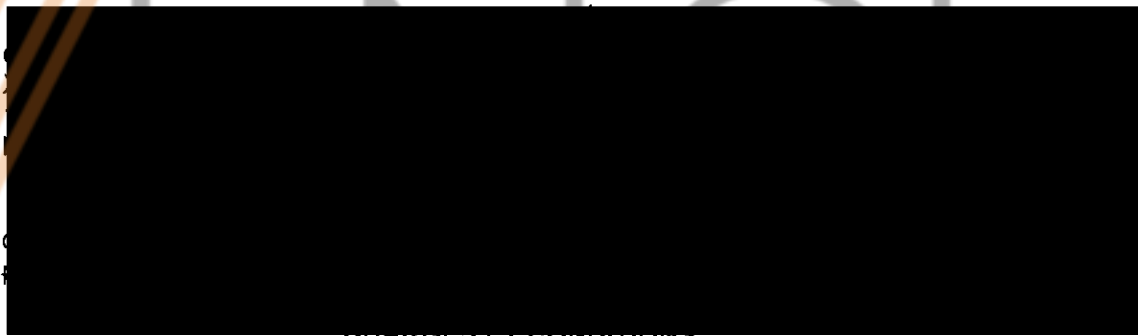
**NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES**

Le présent acte porte sur la TOTALITE en PLEINE PROPRIETE des BIENS sus-désignés.

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

**EFFET RELATIF**

CREATION DU LOT NUMERO 419 suivant acte reçu par Maître Frédéric DUMONT, Notaire soussigné aux termes des présentes.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
RÈGLEMENT DE CO PROPRIETE****CHARGES ET CONDITIONS**

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

**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 CINQ MILLE TROIS CENTS EUROS (5.300 EUR).

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

**PAIEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

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

**DONT QUITTANCE**

**PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 11ème Bureau des Hypothèques de PARIS.

**DECLARATIONS FISCALES****Impôt sur la mutation**

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

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

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CINQ MILLE TROIS CENTS EUROS (5.300,00 EUR),

**DROITS**

			<u>Mt. à payer</u>
5.300,00 x	3,60 % =		191 EUR
5.300 x	1,20 % =		64 EUR
191 x	2,50 % =		5 EUR
<b>TOTAL</b>			<b>260 EUR</b>

Domicile fiscal

Le VENDEUR déclare :  
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS  
(20ème), 65, RUE D'AVRON

- que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend du service des impôts de PARIS (20ème), 6, Rue Paganini.
- que le bien vendu lui appartient par suite de sa création par emprise sur les parties communes.

Renvois à intégrer à la partie normalisée :

---

---

FIN DE PARTIE NORMALISEE



## APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'ACQUEREUR déclare :

- qu'il est bien un "acquereur non professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- que le BIEN est par lui destiné à un usage d'habitation,
- que la Vente n'a pas été précédée d'un avant-contrat,
- que, en application de l'article L.271-1 précité, il a pu prendre connaissance du projet de l'Acte de Vente par la remise qui lui en a été faite contre récépissé le 29 avril 2003 ainsi qu'il résulte d'une attestation du même jour émanant du rédacteur de l'avant-contrat et contresignée par lui,
- qu'il a bénéficié du délai de réflexion de sept jours prévu par l'article L.2711 précité, et qui est aujourd'hui expiré,
- que, la convention des parties n'ayant pas subi de modifications substantielles entre la remise à lui du projet d'Acte de Vente et ce jour, il n'y a pas lieu à un nouveau délai de réflexion.

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente vente est faite sous les charges et conditions générales suivantes :

**Etat des lieux :** l'ACQUEREUR prendra les BIENS vendus dans leur état actuel, sans recours possible contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment pour vétusté, erreur de contenance de l'assiette cadastrale.

Le tout sauf application aux présentes le cas échéant de l'obligation de mesurage par le VENDEUR édictée par la loi Carrez.

**Vices ou défauts :** le VENDEUR ne sera pas tenu, sauf s'il est maître d'ouvrages ou professionnel de l'immobilier, à la garantie des vices ou défauts apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou l'immeuble lui-même.

Le tout sauf application aux présentes le cas échéant des dispositions relatives à l'amiante, au plomb et aux termites.

**Servitudes :** l'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives pouvant grever l'immeuble dans lequel se trouvent les BIENS objet des présentes, sauf à s'en défendre, et profitera de celles actives, le tout s'il en existe, sans recours contre le VENDEUR.

**Eau, électricité, abonnements divers :** l'ACQUEREUR, dès sa prise de possession des BIENS objet des présentes, fera son affaire personnelle des abonnements actuels relatifs à l'eau, à l'électricité et autres fournitures.

**Impôts :** l'ACQUEREUR acquittera, à compter de ce jour, tous impôts et charges lui incombant en sa qualité de propriétaire. En outre, il remboursera au VENDEUR le prorata d'impôt foncier calculé de ce jour jusqu'au 31 Décembre prochain.

**Frais :** l'ACQUEREUR paiera tous les frais et droits des présentes.

**Assurances :** les assurances souscrites par le syndic de la copropriété continuent de plein droit au profit de l'ACQUEREUR. L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'assurance relative aux risques locatifs.

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

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



Il a informé le **VENDEUR** que l'obligation de communiquer ce carnet d'entretien lui incombe et l'**ACQUEREUR** qu'il lui appartient, sous sa seule responsabilité, de prendre connaissance de ce carnet d'entretien.

### Mention de la superficie - Non application

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

En conséquence, **LE BENEFICIAIRE** reconnaît ne pouvoir se prévaloir desdites dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi

### LUTTE CONTRE LES TERMITES

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

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

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.
- dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire.

Précision faite que l'article 9 de la loi numéro 99-471 dispose que les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute activité de traitement préventif, curatif, ou d'entretien de lutte contre les termites.

Il est précisé que l'immeuble dont dépendent les biens vendus est situé dans une zone de surveillance de lutte contre les termites conformément aux dispositions de l'Arrêté émanant de la Préfecture de PARIS en date du 21 mars 2003 mais que, toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables à ce jour.

### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-7 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

En l'absence d'un tel état annexé tant à l'avant-contrat qu'à la vente, ces deux conditions étant cumulatives dans la mesure où un avant-contrat a été établi, l'article L 1334-7 sus-visé dispose dans son deuxième alinéa que le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans les éléments de construction tels qu'ils figurent en annexe des décrets sus-visés. Etant toutefois rappelé que le vendeur considéré comme professionnel de l'immobilier ne peut profiter en toute hypothèse d'une quelconque exonération des vices cachés.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

### SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et par le décret numéro 2002-839 du 3 mai 2002 (pour les parties privatives).

#### En ce qui concerne les parties privatives :

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas procédé aux recherches visées à l'article 1<sup>er</sup> du décret du 07 février 1996 modifié.

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

#### En ce qui concerne les parties communes :

Les recherches effectuées par la société D.E.P. PARASITIS - 6, Rue des Cahouettes à NEUILLY PLAISANCE ont conclu à l'absence de flocages, calorifugeages et faux plafonds susceptibles de contenir de l'amiante ainsi qu'il résulte d'un rapport établi par ladite Société le 29 octobre 1999 dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes après mention. ~~ainsi qu'il résulte d'un rapport établi par ladite société le dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.~~

### LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Les parties déclarent que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions des articles L 32-1 et suivants du Code de la Santé publique.

Cependant, les parties ont requis le notaire soussigné d'établir les présentes sans que l'état d'accessibilité au plomb prévu par les dispositions de l'article 32-5 du Code de la santé publique ait été établi.

En conséquence le vendeur demeurera garant à l'égard de l'acquéreur et des tiers des troubles de toute nature liés au risque éventuel d'accessibilité au plomb de l'immeuble objet des présentes.

L'acquéreur reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des risques qu'il prenait, notamment en cas de défaillance du vendeur.

### DISPENSE D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **VENDEUR** ou le Notaire.

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

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

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

### DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

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

- Que les **BIENS** vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

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

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

#### 3°/ Sur sa capacité :

- que le **VENDEUR** a la pleine capacité de s'obliger et d'aliéner.

B

CZ

CS



**4°/Sur les servitudes :**

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

**5°/Situation locative :**

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

**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.

**Syndic de l'immeuble :**

Le Syndic actuel de l'immeuble est :

Monsieur Christophe ZADIRE, ci-dessus nommé, qualifié et domicilié.

**Convention des parties sur les procédures :**

Le VENDEUR déclare et L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 05 février 2003, suivi d'une prorogation délivrée le 25 avril 2003 ne révèle aucune inscription.

Copies de ce renseignement hypothécaire et de sa prorogation sont demeurées ci-annexées après mention.

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.

**BANQUE DE DONNEES IMMOBILIERES**

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

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

Les parties aux présentes déclarent ne pas faire opposition au traitement informatisé de ces informations.

### **BANQUE DE DONNEES DE REFERENCES IMMOBILIERES**

Les parties sont informées de la possibilité d'inscrire la présente mutation dans la base de données de références immobilières dénommée BIEN, gérée par Paris Notaires Services 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 qui font par ailleurs l'objet d'une publication auprès de la conservation des hypothèques au titre des obligations de publicité foncière.

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.

Conformément aux dispositions légales, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification relatif aux données portant sur la présente mutation auprès de Paris Notaires Services.

Les parties ainsi informées consentent à ladite inscription.

### **AVERTISSEMENT - CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Dans la mesure où l'**ACQUEREUR** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du bien objet 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 de destination ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte.

Etant 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'affectation au sens de l'article L 631-7 sus-visé.

### **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.

La correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse de son domicile ci-dessus indiquée

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse ci-dessus indiquée.

### **POUVOIRS**

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

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

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

---

---

---



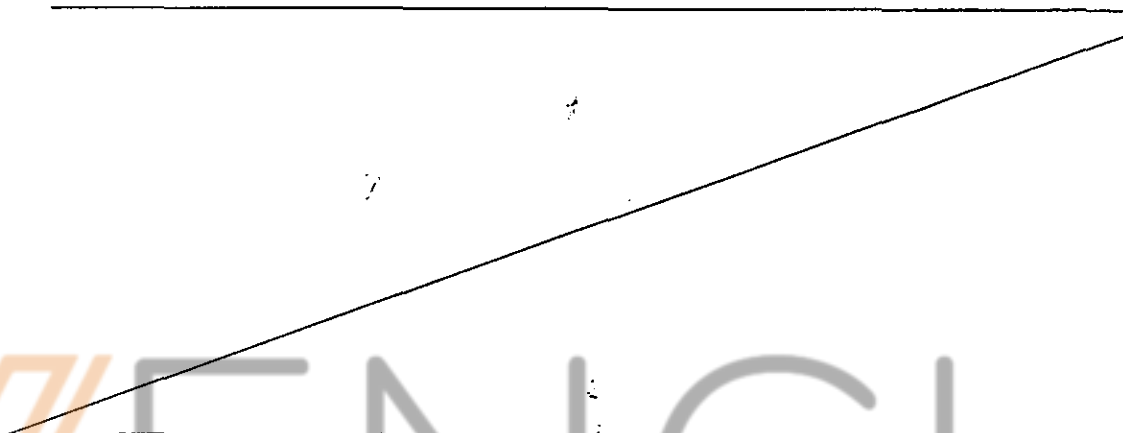
**DONT ACTE** sur vingt pages.

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

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Mademoiselle Isabelle BLANCHARD, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

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

**Renvois dans la deuxième partie :**



Les parties approuvent :

- barre tirée dans des blancs : quatre
- blanc bâtonné : sept
- ligne entière rayée : deux
- chiffre rayé nul : aucun
- mot nul : onze
- renvoi dans la première partie : aucun
- renvoi dans la deuxième partie : aucun

**Paraphes**

**SIGNATURES**

### 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 Associé soussigné ou le cleric habilité soussigné des sanctions 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 une augmentation de prix.

### ATTESTATION DE CONFORMITE

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.

### CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Je soussigné, Maître Frédéric DUMONT, Notaire, certifie que l'identité complète de toutes les parties au présent acte lui a été régulièrement justifiée et notamment en ce qui concerne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS 20<sup>ème</sup> 65 RUE D'AVRON au vu d'une copie de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

### CERTIFICAT DE CONFORMITE

Je soussigné, Maître Frédéric DUMONT, Notaire, atteste que la partie NORMALISEE du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes, et certifie l'ensemble du présent document hypothécaire, établi par reprographie, dont les pages sont numérotées en continu, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, et comprenant VINGT ET UNE pages dont DOUZE pages dans la partie normalisée.

FAIT à MONTREUIL  
LE 8 juillet 2003

