

2008 D N° 108

Date : 04/01/2008

VENT

Volume : 2008 P N° 75

(pour l'établis

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

0913	8.200.000,00 EUR *	3,60% =	295.200,00 EUR
Y125	295.200,00 EUR *	2,50% =	7.380,00 EUR
0755	8.200.000,00 EUR *	1,20% =	98.400,00 EUR
V140	1.094.209,00 EUR *	16,00 % =	175.074,00 EUR
13195	8.200.000,00 EUR *	0,20 % =	16.400,00 EUR

TAXÉ

2008 D N° 108

Date : 04/01/2008

VENT

Volume : 2008 P N° 75

0160	827.911,00 EUR *	0,50 % =	4.139,00 EUR
0396	827.911,00 EUR *	2,00% =	16.559,00 EUR
0398	827.911,00 EUR *	0,30% =	2.483,00 EUR
0411	827.911,00 EUR *	8,20% =	67.888,00 EUR

0000

Salaires : 8.200,00 EUR

Droits : 683.523,00 EUR

295942 02

AL/LBN° 150588

L'AN DEUX MELLE SEPT,
Le SEPT NOVEMBRE

A PARIS (16ème) 16 avenue Kléber, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,

Maître Anne LADEGAILLERIE, Notaire associé de la Société
Civile Professionnelle "Robert THÉRET, Philippe LEROY, Jean
REBÉRAT, Frédérique BRANDON et Anne LADEGAILLERIE, Notaires
Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS
(16ème) 16 avenue Kléber,

Avec la participation de Maître Jean-Michel PESCHARD, Notaire
associé à PARIS (9ème)

A REÇU LA PRESENTE VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

-VENDEUR:-

1°) - Monsieur [REDACTED], Marchand de
dessins anciens, époux en secondes noces (comme étant divorcé en premières
noces de Madame [REDACTED] LE [REDACTED] F) de Madame Odile
Renée [REDACTED] te [REDACTED] demeurant à PARIS (8ème arrondissement)
(FRANCE), [REDACTED]

[REDACTED] pure et simple défini par
les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage
reçu par Maître [REDACTED] PINEAU, Notaire à Paris, le 17 décembre 1973,
préalable à son union célébrée à la mairie de LES MESNULS (78490)
(FRANCE), le 29 décembre 1973.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

seco
KOP
Mala

les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BOUSSIER, substituant Maître [REDACTED] PINEAU, Notaire à Paris, le 15 juillet 1982, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (88me arrondissement), le 16 juillet 1982.

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

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) - Monsieur [REDACTED] [REDACTED] publicitaire, époux en troisièmes nocés (comme étant divorcé en premières nocés de Madame Michèle Jeanine Raymonde POUGNAND et en deuxièmes nocés de Madame Otti Gabrielle (GLANZELIUS) de M [REDACTED]

[REDACTED] re 1944,
[REDACTED] 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 Jean-François ROBBE, Notaire à MONTFORT-L'AMAURY,, le 24 octobre 1991, préalable à son union célébrée à la mairie de LES MESNULS (78490), le 7 novembre 1991.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°) - [REDACTED]

[REDACTED] sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LES MESNULS (78490), le 18 novembre 1974.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] VENDEUR non concerné par le Pacte Civil de Solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] VENDEUR non concerné par le Pacte Civil de Solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] VENDEUR non concerné par le Pacte Civil de Solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

Monsieur Didier [REDACTED] VENDEUR non concerné par le Pacte Civil de Solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

- ACQUEREUR-:

La Société dénommée **61 AVENUE MARCEAU PARIS XVI ApS**, Société à responsabilité limitée danoise au capital de 17000 EUR, dont le siège est à Copenhagen K (01265) (DANEMARK), Frederiksgade 21, 1st Floor, identifiée au SIREN sous le numéro CVR-NR 30924517 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Copenhagen.

QUOTITES ACQUISES

La société **61 AVENUE MARCEAU PARIS XVI ApS** acquiert la toute propriété.

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale.

Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétraction.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

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

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

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur [REDACTED] est représenté par :

Monsieur [REDACTED], Chef d'Entreprise, demeurant à PARIS (8ème arrondissement) 42, rue du Général Foy.

EN VERTU d'une procuration authentique en date du 16 octobre 2007, dont une copie demeure ci-annexée après mention, (annexe n° 1)

- Monsieur [REDACTED] est présent à l'acte.

- Monsieur [REDACTED] est présent à l'acte.

- Monsieur [REDACTED] est présent à l'acte.

- La Société dénommée [REDACTED] est représentée à l'acte par Monsieur [REDACTED], en vertu d'une procuration sous seing privée établie à Paris ce jour, établi par Monsieur Jorgen K. Hansen, en sa qualité d'administrateur de ladite société et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes, en vertu de l'article 8 des statuts de la société. Ainsi que le confirme une opinion juridique émise par Maître Rasmus Lund à Copenhague en date du 2 novembre 2007. (annexe n° 2 : pouvoir et opinion juridique)

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.

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originairement arrêtées entre le **VENDEUR** et la société dénommée «**Paris Premier Properties S.à.r.l.**», société à responsabilité limitée de droit Luxembourgeois, au capital de 87.500 euros, dont le siège est à Luxembourg-Ville, Grand-duché de Luxembourg L-1511, 121 avenue de la Faïencerie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 113137,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel PESCHARD,, Notaire à PARIS, le 26 juillet 2007, contenant promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives.

Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution.

Usant de cette dernière, la société dénommée «**Paris Premier Properties S.à.r.l.**» a substitué dans le bénéfice de l'avant-contrat susvisé et dans tous les droits qui en résultent l'**ACQUEREUR** aux présentes.

Précision étant ici apportée que l'**ACQUEREUR** est une filiale détenue à 100% par la société «**Paris Premier Properties S.à.r.l.**».

L'**ACQUEREUR** déclarent, sous leur seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que la somme de **HUIT CENT VINGT MILLE EUROS (820.000,00 €)** versée à titre d'indemnité d'immobilisation par la société dénommée «**Paris Premier Properties S.à.r.l.**» lors du contrat originaire sera restituée par la comptabilité du notaire soussigné et de celle du notaire participant, à l'issue de la signature des présentes.

Le **VENDEUR** prend acte de la présente substitution et déclare expressément l'accepter dispensant que ladite substitution lui soit signifiée conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature des présentes.

En cas de contradiction entre les dispositions de la promesse de vente ci-dessus visée et les dispositions de l'Acte, les dispositions de l'Acte prévaudront.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

A PARIS (75116) 61, Avenue Marceau,

Un immeuble comprenant un bâtiment en façade sur l'avenue, double en profondeur, avec aile à droite sur cour, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage mansardé.

Cour dans laquelle se trouve un petit bâtiment d'un simple rez-de-chaussée.

Courette.

Figurant au cadastre de la ville de Paris, savoir :

- Section FI, numéro 61, pour une superficie de deux ares quatre-vingt cinq centiares (OOha 02a 85ca).

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

SUPERFICIE

Non application de la loi Carrez

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

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

Le **VENDEUR** a remis, pour information, à 1* **ACQUEREUR**, qui le reconnaît, préalablement aux présentes, un état des surfaces établi par la Société Cartographique de France sise 48 Rue de Charenton à (75012) PARIS en date du 6 septembre 2006 dont une copie est ci-jointe et annexée après mention.(annexe n° 3)

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en toute propriété du **BIEN** sus désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

- **ATTRIBUTION DE LA MOITIE EN NUE-PROPRIETE** suivant un acte de donation-partage reçu par Maître [REDACTED] PINEAU, Notaire à PARIS (9ème arrondissement), le 17 juin 1981, dont une copie authentique a été publiée au 8ème Bureau des Hypothèques de PARIS, le 15 octobre 1981, volume 3291 numéro 6.

- **ATTRIBUTION D'UN TIERS INDIVIS EN USUFRUIT** suivant acte de donation-partage reçu par Maître [REDACTED] PINEAU, Notaire à PARIS (9ème arrondissement), le 17 décembre 1982, dont une copie authentique a été publiée au 8ème Bureau des Hypothèques de PARIS, le 15 février 1983, volume 3706 numéro 9.

- **ATTRIBUTION D'UN SIXIEME INDIVIS EN USUFRUIT** suivant acte de donation-partage reçu par Maître Jean-Michel PESCHARD, Notaire à PARIS (9ème arrondissement), le 20 juillet 1983, dont une copie authentique a été publiée au 8ème Bureau des Hypothèques de PARIS, le 20 septembre 1983, volume 3896 numéro 6.

- **ET POUR MOITIE EN PLEINE PROPRIETE** pour l'avoir recueilli dans cette proportion par suite du décès du donateur, Monsieur [REDACTED], survenu le 30 novembre 2005, ainsi constaté aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel PESCHARD, Notaire à PARIS (9ème arrondissement), le 30 mai 2006, dont une copie authentique a été publiée au 8ème Bureau des Hypothèques de PARIS, le 24 juillet 2006, volume 2006P numéro 5095.

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour :

- soit par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant en partie libre de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **F ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.
- soit par la perception des loyers, le **BIEN** étant en partie loué aux termes de baux que les parties déclarent parfaitement connaître.

Ainsi qu'il sera plus amplement relaté ci-après dans le corps de l'acte au paragraphe « *ENTREE EN JOUISSANCE* ».

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **HUIT MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (8.200.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

Le prix sus indiqué est payé comptant par **L'ACQUEREUR** à l'instant même au **VENDEUR** qui le reconnaît et en donne bonne et valable quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

Il est précisé que le paiement du prix de vente ci-dessus quittancé est intervenu par la comptabilité des notaires soussigné et participant.

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que sur le prix de la présente vente, la somme de **SIX MILLIONS CENT TRENTE DEUX MILLE EUROS (6.132.000 €)** a été payée au moyen de deniers prêtés par « **LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE** »; aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Maîtres Nicolas THIBIERGE, [REDACTED] PONE, Eliane FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN, Jean-François SAGAUT et Jean-Christophe CHAPUT, notaires associés à Paris (8^m arrondissement) 9 rue d'Astorg, ce jour immédiatement avant les présentes.

Les principales caractéristiques de ce prêt sont les suivantes :

Prêteur : La société dénommée « **LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE** », Etablissement Public de droit allemand, dont le siège social est situé au 52-58 Neue Mainzer Strasse, 60311 Frankfurt am Main, Allemagne, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Francfort sous le numéro HRA 29821 et au Registre du Commerce et de Sociétés de JENA sous le numéro HRA 102181.

Montant de la Tranche B du prêt destinée à financer cette acquisition : **SIX MILLIONS CENT TRENTE DEUX MILLE EUROS (6.132.000 €)**

Durée : jusqu'au 7 novembre 2010

Intérêts : 5,778 %

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi contenue dans l'acte de prêt sus analysé, lequel est authentique, de la constatation dans la quittance qui précède, que le paiement a été effectué au moyen des deniers empruntés, « **LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE** » se trouve

investi par la loi du privilège institué par l'article 2 103 paragraphe 2 du Code civil ; lequel garantit sur l'immeuble financé, le principal du prêt, les intérêts dont il est productif, ses accessoires, y compris toutes indemnités et toutes augmentations pouvant survenir audits intérêts par suite de leur indexation, le paiement des indemnités prévues et tous frais, ainsi que l'exécution de toutes les obligations visées au présent acte.

INSCRIPTION

Le privilège bénéficiant à « **LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE** » sera, conformément à l'article 2108 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit de **LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE** », dans le délai de deux mois à compter de la date des présentes, laquelle inscription gardera en outre à l'égard de l'action résolutoire, les effets prévus par le 2Emè alinéa de l'article 2108 précité.

Cette inscription sera formalisée de la manière suivante, au 8emè Bureau des hypothèques de PARIS :

Type d'inscription.....	Privilège de Prêteur de Deniers
Rang de l'inscription.....	Premier Rang
Concurrence.....	sans
Montant en principal.....	(6.132.000 €)
Intérêts, commissions.....	mémoire
Taux d'intérêt.....	5,778 %
Intérêts supplémentaires éventuel.....	mémoire
Accessoires (10 %).....	613.200 €
Dernière échéance.....	7 novembre 2010
Date extrême d'effet de l'inscription.....	7 novembre 2011

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

VENTILATION DU PRIX ENTRE LES COÏNDIVISAIRES

Le prix de vente est ventilé comme suit entre chacun des vendeurs coindivisaires : **Un quart pour chacun.**

ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds propres et de concours bancaires.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-3 du Code Monétaire et Financier relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, **FACQUEREUR** déclare :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L 562-2 premier alinéa 1°) ;

- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne portent pas sur des sommes qui pourraient provenir du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L 562-2 alinéa premier 2°).

NANTISSEMENT - CONVENTION DE SEQUESTRE

A la sûreté du paiement de la plus-value, le **VENDEUR** convient de séquestrer entre les mains de Monsieur Laurent BERNHART, Clerc du Notaire soussigné, domicilié pour l'exercice de ses fonctions à PARIS (16^e) 16 avenue Kléber, intervenant aux présentes qui en est constitué séquestre et qui accepte la somme de **DEUX CENT SOIXANTE SIX MILLE CENT QUARANTE QUATRE EUROS (266.144,00 €)** prélevée sur le prix de la présente vente.

Il est convenu que le séquestre sera **BIEN** et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds séquestrés au titre de la plus-value lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le **VENDEUR** affecte spécialement à titre de gage et nantissement au profit du Trésor Public pour le seul règlement de la plus-value taxable en vertu des présentes, la somme ci-dessus séquestrée, et ce jusqu'à l'exécution de l'engagement pris ci-dessus.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 8^{ème} 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, le BIEN vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

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

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit HUIT MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (8.200.000,00 EUR),

DROITS

	<u>Mt. à payer</u>
a 8.200.000,00 x 3,60%	295.200,00 EUR
===== 8.200.000,00 x 1,20%	98.400,00 EUR
= 8.200.000,00 x 0,20%	16.400,00 EUR
= 295.200,00 x 2,50%	7.380,00 EUR
TOTAL	417.380,00 EUR

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

- En ce qui concerne la partie détenue depuis plus de quinze ans :

Partie évaluée : quatre millions cent mille euros (4.100.000,00 EUR)

L'immeuble vendu est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** suivant acte reçu par Maître PINEAU, Notaire à PARIS (96^m) le 17 juin 1981 pour une valeur de deux cent soixante quatorze mille quatre cent huit euros et vingt trois cents (274.408,23 EUR).

Cet immeuble étant entré dans le patrimoine du **VENDEUR** depuis plus de quinze ans, celui-ci bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

- En ce qui concerne la partie détenue depuis moins de quinze ans :

Partie évaluée : quatre millions cent mille euros (4.100.000,00 EUR)

L'immeuble objet des présentes est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur [REDACTED] Philippe [REDACTED] [REDACTED], domicilié à PARIS (16^{ème}), 3, rue Osvaldo Cruz et décédé en son domicile le 30 novembre 2005. Le transfert de propriété a été constaté par un acte reçu par Maître Jean-Michel PESCHARD Notaire à PARIS (96^m) le 30 mars 2006, et la valeur portée dans la déclaration de succession est de deux millions deux cent soixante quinze mille euros (2.275.000,00 EUR).

La plus-value doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, les Vendeurs déclarent être effectivement domicilié aux adresses sus indiquées et dépendre actuellement des services des impôts ci-après mentionnées et s'engagent à signaler à ces derniers tout changement d'adresse.

Centre des Impôts :

- Monsieur [REDACTED] [REDACTED] : PARIS (8ème) 9, rue du Dr Lancereaux
75380 PARIS CEDEX 08

- Monsieur [REDACTED] : RAMBOUILLET (Yvelines) 2 rue Pasteur

- Monsieur [REDACTED] : non-résident en France

- Monsieur Didier [REDACTED] : PLAISIR (Yvelines), 17 rue des Frères
Lumière

Une copie approuvée par le **VENDEUR** de l'imprimé 2048 IMM est demeurée çï-j ointe et annexée après mention, (annexe n° 4)

En outre, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] déclare :

- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values ;

- dépendre de la recette des impôts des non résidents sise 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

Le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné des déclarations établies pour chaque vendeur coindivisaire sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation et comportant, en outre, pour la déclaration concernant Monsieur [REDACTED] [REDACTED], désignation d'un représentant accrédité.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

Le plan de cette partie est le suivant :

TITRE I - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

TITRE H - ETAT SANITAIRE DU BIEN

TITRE HI - URBANISME/CONSTRUCTION

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

TITRE I - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR:

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Informera de la présente aliénation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'assureur du BIEN afin d'être libéré du contrat.
- Déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN objet des présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.

B/ A la charge de L'ACQUEREUR

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

- Prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

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

Soit même de la surface du BIEN vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de L'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.

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

- Sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR relativement au BIEN.

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

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

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

CONTRAT DE GESTION

Le Vendeur déclare qu'il n'a souscrit aucun mandat de gestion afférent aux Biens immobiliers à l'exception d'un mandat de gestion consenti au profit du cabinet Choquet Seignot.

Le VENDEUR déclare faire son affaire personnelle, à compter de ce jour de la résiliation, à ses frais exclusifs, de ce contrat de gestion.

L'**ACQUEREUR** mandatant pour la gestion de cet immeuble la société MICHEL LAURENT, Administrateur de Biens, sis à PARIS (75001) 24 Avenue de l'Opéra..

ASSURANCES

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

REGLEMENT IMMEDIAT : TAXE FONCIERE ET TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus, l'**ACQUEREUR** a réglé directement ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement par la comptabilité de l'Office Notarial, au titre du prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au titre de l'année 2007 soit la somme de **1.462,85 euros**.

Précision étant ici apportée qu'une régularisation portant sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera effectuée en même temps que le prorata des loyers, directement entre les parties, postérieurement à l'acte.

Le **VENDEUR** déclare que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui lui ont été notifiés, et la taxe annuelle sur les bureaux-locaux commerciaux et locaux de stockage en Ile-de-France qui a été déclarée, sur les trois dernières années, ont été acquittées

Pour les parties, ce règlement est définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

ENTREE EN JOUISSANCE

Propriété : jour de la signature de l'acte de vente

Entrée en jouissance : jour de la signature de l'acte de vente par la perception des loyers ou la libre disposition conformément à la copie de l'état locatif ci-après visé, ces biens étant loués sous des charges et conditions que l'acquéreur déclare connaître sans qu'il soit besoin de les rapporter ici.

Un état locatif établi à la date du 1^{er} novembre 2007, ci-annexé après mention (annexe n° 5), détermine que l'immeuble est entièrement loué à l'exception d'un local au rez-de-chaussée sur cour.

A cet égard, il est convenu que les parties arrêteront directement entre elles, hors la comptabilité du Notaire, tous comptes de prorata de loyers et charges dans les deux mois suivant la signature de l'acte de vente

Régularisation des charges non récupérables sur les Locataires au titre de l'année en cours :

Les charges non répercutées aux Locataires seront réparties prorata temporis et seront supportées par le Vendeur pour la période antérieure à ce jour et seront supportées par l'Acquéreur pour la période postérieure.

Cette répartition aura lieu directement entre les Parties hors la comptabilité des notaires soussigné et participant.

Dépôts de garantie :

Le Vendeur a remboursé à l'Acquéreur, qui le reconnaît et lui en délivre quittance, les dépôts de garantie versés en numéraire par les Locataires, soit la somme totale de **33.855,72 €** le montant du dépôt de garantie versé par chaque locataire figurant dans le dossier locatif ci-annexé: (annexe n° 6).

En conséquence de ce remboursement, l'Acquéreur deviendra comptable des dépôts de garantie vis à vis des Locataires.

L'ACQUEREUR dispense expressément le rédacteur des présentes de rappeler les baux et engagements de location visés dans l'état locatif ci-annexé, le déchargeant de toute responsabilité à ce sujet.

L'ACQUEREUR est subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** relativement à l'exécution des stipulations des baux, de façon que ce dernier ne puisse être ni recherché ni inquiété à ce sujet.

L'ACQUEREUR reconnaît en outre avoir été informé de la teneur du jugement rendu par le Tribunal d'Instance du 16^{ème} arrondissement de PARIS, le 9 octobre 2007, à l'encontre de la société MONTEVERDE LUXURY GROUP, dont une copie est demeurée ci-annexée: après mention (annexe n° 7).

L' ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des litiges et procédures en cours relatés dans une note dont copie demeure ci-annexée (annexe n° 7 précitée).

L'ACQUEREUR est subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** en ce qui concerne ces litiges et procédures.

Sont également demeurées ci-annexées en copies les documents suivants (annexe n° 7 précitée) :

1) Concernant la Société M.L.G. MONTEVERDE LUXURY GROUP

- Requête à fin de constat et ordonnance de Monsieur le Juge du Tribunal d'Instance de PARIS (166^m) du 19 octobre 2006.

- Copie du procès-verbal de constat du 24 novembre 2006.

2) Concernant Madame Valérie [REDACTED] et Monsieur Abraham AL CADOSCH

- Attestation de Monsieur CHOQUET' du 15 octobre 1996

- Projet de bail adressé à Madame Valérie [REDACTED] et Monsieur AL CADOSCH

- Copie des correspondances échangées avec Madame Valérie [REDACTED] et Monsieur AL CADOSH

3) Concernant la société FIPEX

- copie du congé délivré le 20 février 2007.

AFFECTATION DE L'IMMEUBLE

Le **BIEN** est actuellement, pour partie à usage commercial ou professionnel et pour partie à usage d'habitation.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble faisant l'objet des présentes est loué conformément à l'état locatif susvisé.

Le **VENDEUR** a remis dès avant ce jour à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît une copie des baux en cours, une copie des plans annexés et une copie de la note établie le 1^{er} juillet 2007 dont la copie est demeurée ci-annexée, (annexe n° 8)

L'**ACQUEREUR** déclare se satisfaire sans recours contre le **VENDEUR** des documents susvisés et renonce à lui en réclamer d'autres.

Le **VENDEUR** autorise le Cabinet CHOQUET-SEIGNOT,, gérant de l'immeuble, à remettre à l'**ACQUEREUR**, tous documents en sa possession relatifs à l'immeuble et notamment les anciens baux.

En particulier, le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne l'affectation ou la destination de l'immeuble, quand bien même celle-ci ne serait pas régulière au sens des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'**ACQUEREUR** déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

A ce sujet, l'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance du courrier délivré par la mairie de PARIS en date du 18 septembre 2007, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention (annexe n° 9), aux termes duquel les services fonciers de la Mairie émettent des réserves quant à l'affectation des locaux et soulignent le risque d'une intervention de la Préfecture de Paris quant à une anomalie éventuelle de la destination des **BIENS** objets des présentes.

CONTRAT DE TRAVAIL DE LA GARDIENNE

Le vendeur déclare que Madame EWA KOZLOWSKA occupe la fonction de gardien/concierge de l'immeuble ; il n'a pas été signé de contrat de travail, cet emploi est régi par la convention collective des gardiens, concierges, employés d'immeubles.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de la poursuite dudit contrat. Le **VENDEUR** déclare que Madame EWA KOZLOWSKA bénéficie d'un logement de fonction à titre gratuit constituant un accessoire de son contrat de travail.

TITRE H - ETAT SANITAIRE DU BIEN

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal.

-AMIANTE

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il résulte de diagnostics, dressés en date du 10 juillet 2007, par A.U.M.E.A, 217, rue Saint Honoré, ce qui suit littéralement rapporté, concernant :

- Rez-de-chaussée - Lot 1 (cave n° 13) - Lot 2 (cave n° 12) - Lot 101
- Premier étage - Lot 3 (caves lot n° 8 et n° 9)
- Deuxième étage - Lot 4 (cave lot n° 10)
- Troisième étage - Lot 5 (cave lot n° 14)
- Quatrième étage - Lot 6 (cave lot n° 11)
- Cinquième et sixième étage - Lot 7 (cave lot n° 15)

"H n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante".

- R + 6 sur sous-sol (parties communes)

"H a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (conduits de fluides en sous-sol (chaufferie) et dans la cour (du rez-de-chaussée à la toiture)".

Copies de ces documents demeureront ci-annexées après mention, (annexe n° 10)

L'ACQUEREUR, connaissance prise des résultats de ces diagnostics, déclare vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**.

- SATURNISME

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Associé soussigné des dispositions des articles L 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb,

- qu'à sa connaissance, aucun occupant de ces biens et droits immobiliers n'a été atteint de saturnisme,

La présente promesse de vente nécessite donc la délivrance de constats de risque d'exposition au plomb, prévu à l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique,

De tels constats de risques d'exposition au plomb ont été établis par A.U.M.E.A 217, rue Saint Honoré, le 9 juillet 2007, soit depuis moins d'un an, savoir :

- **Rez-de-chaussée - Lot numéro 1 (cave lot n° 13)** concluant à ce qui suit littéralement rapporté :

"Les contrôles révèlent la présence de plomb en concentration supérieure ou égale "au seuil de mg/cm^2 , fixé par Varrêté du 12 juillet 1999, et ce sur des surfaces non "dégradées (non accessibles), surlignées en vert dans le rapport séquentiel des mesures.

"En application du décret 2004-474 dui 25 avril 2006, nous rappelons au propriétaire "l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les mesures positives afin "d'éviter leur dégradation future".

- **Rez-de-chaussée - Lot numéro 2 (cave lot n° 12)** concluant à ce qui suit littéralement rapporté :

"Les contrôles révèlent la présence de plomb en concentration supérieure ou égale "au seuil de mg/cm^3 , fixé par l'arrêté du 12 juillet 1999, et ce sur des surfaces non "dégradées (non accessibles), surlignées en vert dans le rapport séquentiel des mesures.

"En application du décret 2004-474 dui 25 avril 2006, nous rappelons au propriétaire "l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les mesures positives afin "d'éviter leur dégradation future".

- **Rez-de-chaussée - Lot numéro 101** concluant à ce qui suit littéralement rapporté:

"Les contrôles révèlent la présence de plomb en concentration supérieure ou égale "au seuil de mg/cm^3 , fixé par l'arrêté du 12 juillet 1999, et ce sur des surfaces non "dégradées (non accessibles), surlignées en vert dans le rapport séquentiel des mesures.

"En application du décret 2004-474 dui 25 avril 2006, nous rappelons au propriétaire "l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les mesures positives afin "d'éviter leur dégradation future".

- **Premier étage - Lot numéro 3 (caves lots n° 8 et n° 9)** concluant à ce qui suit littéralement rapporté :

"Les contrôles révèlent la présence de plomb en concentration supérieure ou égale "au seuil de mg/cm^3 , fixé par l'arrêté du 12 juillet 1999, et ce sur des surfaces non "dégradées (non accessibles), surlignées en rouge dans le rapport séquentiel des "mesures.

"En application du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 vous avez l'obligation "effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et l'obligation de "communiquer le constat aux occupants de l'immeuble

ou de la partie d'immeuble "concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans "cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie "complète du constat annexes comprises".

- **Deuxième étage - Lot 4 (cave lot n° 10)** concluant à ce qui suit littéralement rapporté :

"Les contrôles révèlent la présence de plomb en concentration supérieure ou égale "au seuil de mg/cm^2 , fixé par l'arrêté du 12 juillet 1999, et ce sur des surfaces non "dégradées (non accessibles), surlignées en rouge dans le rapport séquentiel des "mesures.

"En application du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 vous avez l'obligation "d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et l'obligation de "communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble "concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans "cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une "copie complète du constat annexes comprises".

- **Troisième étage - Lot 5 (cave lot n° 14)** concluant à ce qui suit littéralement rapporté :

"Les contrôles révèlent la présence de plomb en concentration supérieure ou égale "au seuil de mg/cm^2 , fixé par l'arrêté du 12 juillet 1999, et ce sur des surfaces non "dégradées (non accessibles), surlignées en vert dans le rapport séquentiel des mesures.

"En application du décret 2004-474 du 25 avril 2006, nous rappelons au propriétaire "l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les mesures positives afin "d'éviter leur dégradation future".

- **Quatrième étage - Lot 6 (cave lot n° 11)** concluant à ce qui suit littéralement rapporté :

"Les contrôles révèlent la présence de plomb en concentration supérieure ou égale "au seuil de mg/cm^2 , fixé par l'arrêté du 12 juillet 1999, et ce sur des surfaces non "dégradées (non accessibles), surlignées en rouge dans le rapport séquentiel des "mesures.

"En application du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 vous avez l'obligation "d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et l'obligation de "communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble "concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans "cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une "copie complète du constat annexes comprises"

- **Cinquième et sixième étage - Lot 7 (cave lot n° 15)** concluant à ce qui suit littéralement rapporté :

"Les contrôles révèlent la présence de plomb en concentration supérieure ou égale "au seuil de mg/cm^2 , fixé par l'arrêté du 12 juillet 1999, et ce sur des surfaces non "dégradées (non accessibles), surlignées en rouge dans le rapport séquentiel des "mesures.

"En application du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 vous avez l'obligation "d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et l'obligation de "communiquer le constat aux occupants de l'immeuble

ou de la partie d'immeuble "concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans "cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une "copie complète du constat annexes comprises".

- **R + 6 sur sous-sol** concluant à ce qui suit littéralement rapporté :

"Les contrôles révèlent la présence de plomb en concentration supérieure ou égale "au seuil de $1\text{mg}/\text{cm}^2$, fixé par l'arrêté du 12 juillet 1999, et ce sur des surfaces non "dégradées (non accessibles), surlignées en rouge dans le rapport séquentiel des "mesures.

"En application du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 vous avez l'obligation "d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et l'obligation de "communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble "concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans "cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une "copie complète du constat annexes comprises".

Copies desdits documents, dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance, demeureront ci-annexés après mention. (annexe n° 11)

- TERMITES

Le VENDEUR déclare:

- qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999,

- que des recherches de termites ont été effectuées dans l'immeuble objet des présentes, par A.U.M.E.A, 217, rue Saint Honoré à PARIS (1^{er}), sus-nommée, le 9 juillet 2007, savoir :

- **Rez-de-chaussée - Lot 1 (cave n° 13) - Lot 2 (cave n° 12) - Lot 101**
- **Premier étage - Lot 3 (caves lot n° 8 et n° 9)**
- **Deuxième étage - Lot 4 (cave lot n° 10)**
- **Troisième étage - Lot 5 (cave lot n° 14)**
- **Quatrième étage - Lot 6 (cave lot n° 11)**
- **Cinquième et sixième étage - Lot 7 (cave lot n° 15) '**
- **R+6 sur sous-sol**

Il résulte de ces états ce qui suit littéralement rapporté :

"Nous concluons que les parties privatives des lots vendus ne présentent aucune "trace d'infestation par les termites. Ces conclusions sont valables pour le jour de la visite "et ne concernent que les parties privatives visitées".

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise du traitement du bois.

Copie de ces documents, dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance, demeureront ci-annexés après mention, (annexe n° 12)

- ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes comporte plusieurs installations intérieures de gaz naturel réalisées depuis plus de quinze ans.

Ces installations ont fait l'objet d'un certificat de conformité visé par un organisme agréé par le ministre chargé de l'industrie, en application du décret n° 62-608 du 23 mai 1962.

Conformément aux dispositions de l'article R. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, ces certificats tiennent lieu d'états des installations intérieures de gaz tels que prévus à l'article L. 134-6 du Code susvisé.

Sont demeurés ci-annexés après mention lesdits certificats établis par la société DIAMETRIC, 124 rue de Tocqueville 75017 PARIS, le 7 novembre 2007, soit depuis moins de trois ans. (annexe n° 13)

TITRE III - URBANISME ! CONSTRUCTION

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé (annexe n° 14), délivrée le 20 juillet 2007, par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

Droit de préemption simple au profit de la ville de Paris

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan Local d'Urbanisme de PARIS - Zone Urbaine Générale

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Périmètre de site inscrit et périmètre de protection des monuments historiques

Opération concernant le terrain :

Néant

Observations et prescriptions particulières :

Zone de déficit en logement social et de renforcement du végétal.

Alignement

Limite de fait conservé.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres

limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

Certificat de carrière

Un certificat de carrière demeuré ci-annexé (annexe n° 14 précitée) a été délivré par la société Cartographique de France sise 48 Rue de Charenton à PARIS (75012) en date du 24 juillet 2007. Il résulte de cette note que le BIEN est situé en dehors des zones de carrières.

Arrêté de péril

Un arrêté de péril demeuré ci-annexé (annexe n° 14 précitée) a été délivré a été délivré par la société Cartographique de France sise 48 Rue de Charenton à PARIS (75012) en date du 24 juillet 2007. Il résulte de cette note que le BIEN n'est pas frappé d'un arrêté de Péril.

DECLARATION SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

HYGIENE ET SECURITE

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**. Ce dernier déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE vendu est situé à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain.

Aucune exception prévue par le Code de l'urbanisme n'étant remplie, le **VENDEUR** a adressé le 30 juillet 2007 à la collectivité locale la déclaration préalable instituée par les dispositions de l'article L.213-2 dudit Code.

Un délai de deux mois s'étant écoulé sans que la collectivité locale notifie sa décision d'acquérir les biens immobiliers, son silence vaut renonciation au droit de préemption.

Le récépissé de dépôt de cette notification est demeuré ci-annexé.
(annexe n° 15)

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

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant le **BIEN** n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage.

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément au décret numéro 2006-1147 du 14 septembre 2006, le VENDEUR a fait établir par la Société dénommée A.U.M.E.A 217 rue Saint Honoré à PARIS (1^{er}) des diagnostics de performance énergétique en date du 9 juillet 2007, dont il résulte notamment ce qui suit :

Loti

Consommation énergétique (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 164,87 KWh/m²/an - catégorie D.

Emission de gaz à effet de serre (GES) (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 49,46 KG éqCO₂/m²/an catégorie E.

Lot 2

Consommation énergétique (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 164,89 KWh/m²/an - catégorie D.

Emission de gaz à effet de serre (GES) (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 49,47 KG éqCO₂/m²/an catégorie E.

Lot 101

Consommation énergétique (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 634,72 KWh/m²/an - catégorie G.

Emission de gaz à effet de serre (GES) (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 38,24 KG éqCO₂/m²/an catégorie E.

Lot 3

Consommation énergétique (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 164,88 KWh/m²/an - catégorie D.

Emission de gaz à effet de serre (GES) (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 49,46 KG éqCO₂/m²/an catégorie E.

Lot 4

Consommation énergétique (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 164,88 KWh/m²/an - catégorie D.

Emission de gaz à effet de serre (GES) (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 49,46 KG $\text{eqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$ catégorie E.

Lot 5

Consommation énergétique (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 164,88 KWh/ m^2/an - catégorie D.

Emission de gaz à effet de serre (GES) (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 49,46 KG $\text{eqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$ catégorie E.

Lot 6

Consommation énergétique (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 164,88 KWh/ m^2/an - catégorie D.

Emission de gaz à effet de serre (GES) (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 49,46 KG $\text{eqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$ catégorie E.

Lot 7

Consommation énergétique (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 164,88 KWh/ m^2/an - catégorie D.

Emission de gaz à effet de serre (GES) (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 49,46 KG $\text{eqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$ catégorie E.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu une copie de ces documents et en avoir pris connaissance et notamment des recommandations d'amélioration qu'il contient.

Copie de ces diagnostics de Performance Energétique demeureront jointes et annexées après mention, (annexe n° 16)

L'ACQUEREUR reconnaît en outre avoir été informé du caractère purement informatif de ce document et déclare vouloir faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, qui ne saurait être recherché, ou inquiété à ce sujet.

Par ailleurs, l'ACQUEREUR reconnaît qu'en cas de mise en location du BIEN objet des présentes, il devra, conformément aux dispositions de l'article L 134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, mettre à la disposition de son locataire qui en fait la demande ledit diagnostic.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - INSTALLATIONS

CLASSEES

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
 - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement ;
 - que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;
 - que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
 - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'articles L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le **VENDEUR** déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes sont situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 14 février 2006, comme formant un secteur exposé à des risques technologiques et naturels.

A cet arrêté préfectoral est annexé un dossier d'information sur les risques majeurs comprenant la liste des risques recensés sur la commune de PARIS, les fiches informatives relatives aux risques recensés, les éléments cartographiques, les documents de références relatifs aux risques naturels, la liste des arrêtés reconnaissant l'état de catastrophe naturelle publiés entre 1982 et 2005, ainsi que le plan de prévention des risques d'inondation de PARIS et les arrêtés préfectoraux relatifs aux risques sous-sol.

En outre, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, le **VENDEUR** a fourni un état des risques naturels et technologiques dont copie est demeurée annexée aux présentes après mention, (annexe n° 17)

Le **VENDEUR** déclare que :

- depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

DECLARATION SUR LES CATASTROPHES NATURELLES

Le propriétaire déclare que l'immeuble objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 20 juillet 2007, prorogé en date du 14 septembre 2007 et certifié à la date du 13 septembre 2007 du chef de conjoints [REDACTED] ne révèle aucune inscription.

Ce renseignement hypothécaire est demeuré ci-joint et annexé après mention, (annexe n° 18)

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

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

1°/Sur l'état du bien vendu :

- Que le **BIEN** vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

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

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

3°/Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celle rapportée ci-après :

Aux termes de l'acte de partage reçu par Maître [REDACTED] PINEAU, Notaire à PARIS, le 15 décembre 1971, il a été rapporté, au sujet des servitudes, ce qui suit littéralement transcrit :

"- Au contrat de vente par Monsieur WARD à Monsieur Serge PENSKY dudit "immeuble, dressé par Me MACQUART, notaire à PARIS, le vingt huit juin mil huit cent "soixante douze, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

"1° Le mur qui séparait la propriété de celle de Monsieur FRAY est mitoyen dans "toute sa hauteur.

"R existe dans ce mur quatorze tuyaux de cheminées dont sept à l'usage de la "maison présentement vendue

"2° Le mur qui sépare leur propriété de celle de Monsieur RICARD est aussi mitoyen "dans toute sa hauteur.

"Il existe dans ce mur vingt tuyaux de cheminées dont dix à l'usage de la maison "présentement vendue.

"3° Enfin, le mur qui sépare leur propriété de celle de Monsieur MICHAUest "pareillement mitoyen dans toute sa hauteur

"R existe dans l'épaisseur de ce mur onze tuyaux de cheminées, dont six à l'usage de "la maison présentement vendue.

"Il n'est rien dû par Monsieur et Madame GUERIN relativement à ces mitoyennetés".

"- Audit contrat de vente par Monsieur WARD à Monsieur Serge PENSKY dudit "immeuble, reçu par Maître MACQUART, notaire sus-nommé, le vingt huit juin mil huit cent "soixante douze, il a été dit ce qui qui littéralement rapporté :

"I - Dans un contrat reçu par Me DEVES, notaire à PARIS, le trente décembre mil "huit cent soixante et un, contenant vente par Monsieur Joseph TOME et Madame Anne "Eugénie LELEU, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue Pauquet de Villejust n° 30 "à Monsieur DURANDAL, d'un terrain qui est occupé aujourd'hui par la maison portant sur "l'avenue Joséphine le n° 63 (aujourd'hui avenue Marceau n° 63) et appartenant à "Monsieur FRAY on a établi les conventions suivantes littéralement rapportées :

"Les parties, tant dans l'intérêt du terrain présentement vendu que dans celui du "terrain contigu à gauche et restant appartenir aux vendeurs et pour donner à leur propriété "respectively l'air et le jour nécessaire, conviennent de laisser à une distance de six mètres "soixante quinze centimètres du boulevard, savoir :

"Sur le terrain présentement vendu une petite courette formant un carré parfait de "deux mètres cinquante centimètres de côté et sur le terrain à gauche restant appartenir "aux vendeurs (celui vendu à Monsieur WARD) une autre petite courette en face de la "précédente et se mariant avec elle, formant également un carré parfait, mais ayant "seulement deux mètres de côté. "

"Telles au surplus que ces deux courettes sont figurées au plan ci-annexé"

"Les parties conviennent encore que dans l'épaisseur de tous les murs mitoyens "entourant le terrain présentement vendu du côté de Monsieur et

Madame THOME, il "pourra être placé de part et d'autre des tuyaux de cheminées pourvu qu'ils soient en "nombre égal de chaque côté, mais à la condition que dans le cas où les vendeurs ne se "serviraient pas des tuyaux qui pourront être placés dans le mur du fond du terrain "présentement vendu, ils n'auraient à embourser que la mitoyenneté d'un mur ordinaire pour "la partie de ce mur dont ils se serviraient.

"II - Aux termes d'un contrat reçu par ledit Me DEVES, le trente décembre mil huit "cent soixante et un, contenant vente à Monsieur Jean Baptiste Eugène GUERIN et "Madame Adèle Artémise Clermonne BRIFFOTEAU, son épouse, par Monsieur et "Madame THOME, de l'immeuble vendu à Monsieur WARD, il a été établi diverses "conventions relatives à des cours à établir et maintenir tant sur l'immeuble présentement "vendu que sur le terrain contigu vendu depuis à Monsieur RICARD, mais que ces "conventions sont inutiles à relater ici, attendu qu'elles ont été annulées et remplacées par "de nouvelles suivant acte reçu par Me MASSON, notaire à PARIS, ayant substitué Me "DEVES, le trente et un octobre mil huit cent soixante cinq.

"Que suivant ce dernier acte

"Monsieur et Madame GUERIN,

"Monsieur et Madame RHOME représentés actuellement par Monsieur RICARD

"Et Monsieur Achille François MICHAU, propriétaire, et Madame Louise Amélie "BUCHER, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue Keppler n° 6,

"Ont à l'égard des cours à établir sur leurs propriétés respectives, cours "représentées sur un plan annexé à la minute d'un contrat reçu par Me MACQUARD, le "cinq juillet mil huit cent soixante sept, ci-après énoncé par les lettres A, B, C, D arrêtés "entre eux diverses conventions et que celles concernant l'immeuble présentement vendu "sont ainsi littéralement conçues :

"Dans l'intérêt commun des propriétés de Monsieur GUERIN et de Monsieur et "Madame MICHAU et de la propriété de Monsieur et Madame THOME laquelle est figurée "au plan ci-annexé sous les teintes rose foncé et rose clair et est circonscrite sur les lignes "OJ, JK, KE, EP, PR, RU, UN et NO et pour assurer auxdites trois propriétés l'air et le jour "nécessaires aux bâtiments élevés ou à élever, il est expressément stipulé à titre de "servitudes au profit et à la charge des trois propriétés, que les espaces figurés au plan ci-annexé sous les teintes rose clair, jaune clair et bleu clair et compris entre les lignes VT, "TF, FB', BA,AZ, ZY, YX et XV resteront perpétuellement à l'état de cours.

"Que toutefois, il pourra être établi dans ces cours des châssis en fer vitrés pourvu "que leur élévation ne dépasse pas la hauteur de quatre mètres du niveau du sol de "chaque cour.

"Que les murs séparatifs de chacune desdites cours ne pourront avoir plus de vingt "cinq centimètres d'épaisseur et que leur hauteur ne pourra excéder trois mètres à partir du "niveau du sol le plus élevé, chaperon compris et cela même dans les parties auxquelles "seront adossés les châssis, lesquels devront être en vitrage, au-dessus de la hauteur "desdits murs.

"Et pour constater encore mieux l'emplacement des cours, dont il s'agit les parties "expliquent ce qui suit :

"La limite des cours du côté de la rue Keppler est à une distance (non compris les "saillies) de douze mètres cinquante centimètres, de l'alignement de la propriété de "Monsieur et Madame MICHA U et de celle de Monsieur et Madame THOME sur cette rue.

"Du côté de l'avenue Joséphine, la limite desdites cours est à douze mètres "cinquante centimètres, non compris les saillies de l'alignement sur cette avenue de la "propriété de Monsieur GUERIN et de celle de Monsieur et Madame THOME.

"La largeur de la cour de Monsieur et Madame MICHA U est du point P' et point G' "de six mètres quatre vingt quinze centimètres (y compris les saillies) sa profondeur est de "six mètres soixante deux centimètres (y compris les saillies du point H à celui T.)

"La largeur de la cour de la propriété de Monsieur et Madame GUERIN est du point C "au point N' de sept mètres deux cent soixante cinq millimètres (y compris les saillies), sa "profondeur est de huit mètres soixante centimètres (y compris les saillies) du point T au "point J". La ligne L Y est d'une longueur de sept mètres quarante et un centimètres et le "pan coupé YZ de un mètre vingt sept centimètres.

"La ligne B' A' forme le quart d'un cercle irrégulier dont le centre serait du côté "opposé à la cour de la propriété de Monsieur GUERIN.

"La largeur de la cour de la propriété de Monsieur et Madame THOME est : du point "V au point Q et du point F' au point P, de six mètres cent cinquante cinq millimètres (y "compris les saillies) du point E' au point E et du point X au point C de six mètres soixante "quinze centimètres, (y compris les saillies).

"Enfin, du point Q au point P point où commence la ligne courbe P E, la distance est "de quatre mètres.

"Les parties stipulent que cet état de chose continuera à subsister et dans l'intérêt "commun des trois propriétés et à titre de servitude.

"Afin de compléter les conventions sus-relatées, Monsieur et Madame GUERIN ont "expliqué dans le contrat de vente consenti au profit de Monsieur WARD et ci-après relaté :

"Que ces conventions ont été exécutées de part et d'autre en ce qui concerne les "cours et la construction des murs de séparation.

"L'acquéreur au moyen des présentes est subrogé par Monsieur WARD dans tous "les droits actifs et passifs résultant desdites conventions à l'égard de l'immeuble "présentement vendu".

"En conséquence, il devra en ce qui concerne cet immeuble, se soumettre toujours à "Vexécution de ces conventions aux lieu et place de Monsieur WARD sauf à profiter des "avantages qui en résultent. "

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucune procédure ou contestation n'a été intentée par quiconque au sujet de ces servitudes.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble faisant l'objet des présentes appartient conjointement à Messieurs [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] et Didier [REDACTED] ou chacun à concurrence d'un/quarter, par suite des faits et actes suivants :

ORIGINAIREMENT : du chef de Messieurs [REDACTED] Francis et
[REDACTED] [REDACTED]

Ledit immeuble appartenait à l'origine indivisément pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers à :

1 - Monsieur [REDACTED] Léon [REDACTED] [REDACTED], ingénieur en chef du Génie Maritime du Cadre de Réserve, époux de Madame Maud LEBON, demeurant à VERSAILLES (Yvelines), 15, rue Mademoiselle,
Né à PARIS (66me), le 21 avril 1907,

2 - Monsieur [REDACTED] Eugène Etienne Francis [REDACTED], conservateur des Musées Nationaux, époux de Madame [REDACTED] Anne [REDACTED] BROSSSELIN,, demeurant à PARIS (7^{me}), 49, rue de Bellechasse,
Né à PARIS (66me), le 19 février 1909

3 - Et Monsieur [REDACTED] Philippe [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Docteur en Médecine, époux de Madame Simonne Amélie [REDACTED] COLLILIEUX,, demeurant à PARIS (16^{ème}), 3, rue Oswaldo Cruz,
Né à PARIS (6^{ème}), le 10 février 1914.

Pour l'avoir acquis dans cette proportion de :

* Monsieur Jean [REDACTED] Auguste Aimé LAFARGE, Hôtelier, et Madame Jeanne [REDACTED] Juliette [REDACTED] son épouse, autorisée, demeurant à PARIS (16^{ème}), 59, avenue Marceau,

Nés, savoir :

Monsieur, à PARIS (14^{ème}), le 17 mai 1893

Madame, à FERTANS par AMANCEY (Doubs), le 16 octobre 1900.

[REDACTED] sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PLOIX, notaire à PARIS, le 29 février 1936, lequel contrat ne contenait aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse.

* Et Monsieur Louis Jean Célestin Auguste LAFARGE, Hôtelier, et Madame Germaine Jeanne Henriette DECAUX, son épouse autorisée, demeurant à PARIS (9^{ème}), 8, Cité Bergère,

Nés, savoir :

Monsieur, à SAINT-CHAMANT (Cantal), le 20 juin 1891

Madame, à PARIS (9^{*me}), le 28 novembre 1893.

[REDACTED] sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VA VASSEUR,

notaire à COLOMBES, le 18 août 1918, lequel contrat ne contenait aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean THTBAULT et Maître PLOIX, Notaires à PARIS, le 26 mars 1942.

Consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, cette acquisition a eu lieu en outre moyennant le prix principal d'UN MILLION QUATRE VINGT DIX MILLE ANCIENS FRANCS (1.090.000 AF), sur lequel prix a été imputée la somme de VINGT DEUX MILLE QUATRE VINGT ONZE FRANCS ET SOIXANTE DIX CENTIMES (22.091,70 AF), montant des loyers d'avance et dépôt de garantie versés par certains locataires de l'immeuble.

Sur le solde restant dû, soit UN MILLION SOIXANTE SEPT MILLE CENT HUIT FRANCS TRENTE (1.067.108,30 AF), Messieurs [REDACTED] ont conservé entre leurs mains, pour en faire le paiement au CREDIT FONCIER DE FRANCE, en l'acquit de Monsieur et Madame LAFARGE, vendeurs,

1 - La somme de 146.685,63 AF, formant le solde en principal et intérêts d'un prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE avec affectation hypothécaire de l'immeuble vendu suivant acte reçu par Maître LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 25 mai 1908,

2 — et celle de 258.493,30 AF, formant le solde en principal et intérêts d'un second prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE avec affectation hypothécaire de l'immeuble vendu suivant acte reçu par Maître PLOIX, notaire susnommé, le 28 octobre 1931,

La somme restant due sur le prix de ladite vente, après ces diverses imputations, s'établissant à SIX CENT SOIXANTE DEUX MILLE SIX CENT VINGT NEUF FRANCS ET TRENTE SEPT CENTIMES (662.629,37 AF) a été payée comptant et quittancée à l'acte.

Audit acte les parties ont fait les déclarations d'usage quant à leur état-civil et leur capacité, Mesdames LAFARGE déclarant en outre renoncer purement et simplement, en faveur des acquéreurs, à l'effet de leur hypothèque légale contre leurs maris sur l'immeuble vendu.

Une expédition de cet acte a été publiée au troisième Bureau des Hypothèques de la SEINE, le 24 avril 1942, Volume 1334, numéro 23,

Sur cette transcription, et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit Bureau des Hypothèques a délivré du chef des vendeurs et des précédents propriétaires, un état négatif de saisie, transcription et mention, mais a relevé les inscriptions suivantes, savoir :

* une inscription d'hypothèque conventionnelle prise audit Bureau le 4 juin 1908, Volume 120, numéro 2 au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE,

* et une inscription d'hypothèque conventionnelle prise audit Bureau le 10 novembre 1931, Volume 506, numéro 52, au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Ces deux prêts, susvisés, ayant été remboursés depuis (ainsi déclaré par le VENDEUR), les inscriptions grevant ledit bien sont périmées.

PARTAGE ENTRE LES CONSORTS [REDACTED]

L'immeuble susvisé a été attribué en pleine-propriété à Monsieur [REDACTED], susnommé, aux termes d'un acte reçu le 15 décembre 1971, par Maître [REDACTED] PINEAU, alors Notaire à PARIS (9ème), contenant partage entre Messieurs [REDACTED], Francis et [REDACTED] [REDACTED] susnommés,

De divers biens indivis comme provenant :

- soit de la succession de Monsieur [REDACTED] Gabriel [REDACTED] [REDACTED], leur père, en son vivant Directeur de l'Observatoire de Paris, né à PARIS (5^{me}), le 10 novembre 1875, décédé à PARIS (14^{em}), 59, Boulevard Arago, où il se trouvait momentanément, le 20 novembre 1936

- soit de la succession de Madame [REDACTED] Thérèse Adrienne BAZIN, veuve de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] leur mère, née à TROYES (Aube), le 11 juin 1881, décédée à PARIS (7ème), 4, rue de Commaille, le 6 janvier 1970.

- soit enfin, d'acquisitions faites par eux conjointement

Cette attribution qui comprenait d'autres biens a eu lieu moyennant la somme totale de TROIS MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DOUZE FRANCS TRENTE TROIS CENTIMES (3 571 592,33 Frs) à charge de recevoir de Monsieur [REDACTED] [REDACTED], à titre de soulte, la somme de QUATRE VINGT SEIZE MTTT E QUATRE CENT CINQUANTE CINQ FRANCS TRENTE TROIS CENTIMES (96.455,33 F) qui a été stipulée payable dans le délai d'un an à compter du jour de l'acte, sans intérêts, et payée depuis ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été publiée au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 13 mars 1972, volume:362, n° 1.

DONATION-PARTAGE DU 17 JUIN 1981 PAR MONSIEUR [REDACTED] [REDACTED] AU PROFIT DE SES FILS

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED] PINEAU, Notaire susnommé, le 17 juin 1981, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] a fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1.075 et suivants du Code Civil, à ses quatre enfants, tous ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés, de divers biens mobiliers et immobiliers et notamment de la nue-propiété de la moitié indivise de l'immeuble dont s'agit.

Aux termes de cet acte, il a été attribué à chacun de Messieurs [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] et Didier [REDACTED], le huitième indivis en nue-propiété dudit immeuble.

L'usufruit réservé par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] sur ledit bien a été stipulé réversible au profit de son épouse, Madame Simonne [REDACTED] née COLLILIEUX.

Une expédition de cet acte a été publiée au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 15 octobre 1981, volume 3291, n° 6.

DONATION-PARTAGE DU 17 DECEMBRE 1982 PAR MONSIEUR [REDACTED] [REDACTED] AU PROFIT DE SES FILS

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED] PINEAU, notaire susnommé, le 17 décembre 1982, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] de cujus, a fait donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil, à ses quatre enfants, susnommés, de l'usufruit d'un/tiers indivis de l'immeuble sis à PARIS (seizième arrondissement) 61, avenue Marceau.

Audit acte, Madame Simonne COLLILIEUX, veuve de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] est intervenu pour renoncer à l'usufruit éventuel sur les biens donnés.

Une expédition de cet acte a été publiée au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 15 février 1983, volume 3706, n° 9.

DONATION-PARTAGE DU 20 JUILLET 1983 PAR MONSIEUR [REDACTED] [REDACTED] AU PROFIT DE SES FILS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel PESCHARD, Notaire associé à PARIS, le 20 juillet 1983, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] a fait donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil, à ses quatre enfants, susnommés, de l'usufruit d'un/sixième indivis de l'immeuble sis à PARIS (seizième arrondissement), 61, avenue Marceau.

Audit acte, Madame Simonne COLLILIEUX, veuve de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] est intervenu pour renoncer à l'usufruit éventuel sur les biens donnés.

Une expédition de cet acte a été publiée au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 20 septembre 1983, volume 3896, numéro 6.

DECES DE MONSIEUR [REDACTED] [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] Philippe [REDACTED] [REDACTED] Professeur Honoraire au Collège de Médecine, époux de Madame Simonne Amélie [REDACTED] Mélanie COLLILIEUX, avec laquelle il demeurait à PARIS (16^{ème}), 3, rue Oswaldo Cruz,

Né à PARIS (6^{ème}), le 10 février 1914,

[REDACTED] avec Madame COLLILIEUX, sous le régime de la séparation de biens adopté aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître TOURNON, alors Notaire à AIX-LES-BAINS (Savoie), le 2 octobre 1939, préalablement à son union célébrée le même jour à la Mairie d'AIX-LES-BAINS, régime non modifié depuis.

Est décédé en son domicile le 30 novembre 2005, laissant pour recueillir sa succession:

1° Madame Simonne Amélie [REDACTED] Mélanie: COLLILIEUX,,
retraîtée, demeurant à PARIS (16ème), 3, rue Oswaldo Cruz,
Née à SAINT-ETIENNE (Loire), le 7 septembre 1916,

Son épouse en uniques noces,

Bénéficiaire, au titre d'un testament olographe en date à PARIS du 20 janvier 2005, déposé au rang des minutes de Maître Jean-Michel PESCHARD,, Notaire susnommé, le 2 février 2006, de l'usufruit de l'appartement situé 3, rue Oswaldo Cruz et ses dépendances, ainsi que des meubles meublants et objets d'art le garnissant,

Et de la pleine-propriété des avoirs de son époux à la Banque NSM et à la BARCLAYS, ainsi que des métaux précieux et bijoux lui appartenant.

Etant précisé qu'aux termes dudit testament, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] a prévu que son épouse ne pourrait prétendre à aucun autre droit tel que prévu par les dispositions de l'article 757 du Code Civil.

Et:

2° Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

3° Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

4° Monsieur [REDACTED] oël Jean [REDACTED] [REDACTED].

5° Et Monsieur Didier Denis Eric [REDACTED] [REDACTED].

Ses quatre enfants, ci-dessus nommés, issus de son mariage avec Madame Simonne Amélie [REDACTED] Mélanie COLLILIEUX, son épouse survivante susnommée, héritiers conjointement pour le tout ou divisément pour un/quart chacun, sauf les droits de Madame COLLILIEUX, conjoint survivant, et les dispositions testamentaires prises le 20 janvier 2005, susvisées.

Tous de nationalité française et résidents en France, à l'exception de Monsieur [REDACTED] [REDACTED], résident en Espagne.

Ainsi que le tout résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître Jean-Michel PESCHARD, Notaire susnommé, le 30 mars 2006,

L'attestation de propriété immobilière concernant l'immeuble sis à PARIS (16^{me}) 61, avenue Marceau, a été dressée par le Notaire associé soussigné, le 30 mai 2006.

Une expédition de cet acte a été publiée au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 24 juillet 2006, volume 2006 P, numéro 5095.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le notaire avertit l'ACQUEREUR qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

CHANGEMENT DE DESTINATION

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 L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, dans la mesure de son applicabilité (seules sont concernées les communes de plus de deux cent mille habitants et les communes situées dans les Hauts de seine, Seine Saint Denis et Val de Marne).

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse de son siège social indiqué en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à leurs domiciles respectifs.

COMMISSION DES INTERMEDIAIRES

L'ACQUEREUR s'acquittera seule de toutes sommes qui pourraient être dues à tout intermédiaire qu'il aurait mandaté dans le cadre des présentes de manière que l'autre Partie ne soit jamais inquiété ou recherché.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric 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 des valeurs convenues; 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 stipulation d'indemnité non rapportée aux présentes.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

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 à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur trente-huit pages.

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

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

Suivent les signatures.

Le soussigné Me Anne LADEGAILLERIE Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Robert THÉRET, Philippe LEROY, Jean REBÉRAT, Frédérique BRANDON et Anne LADEGAILLERIE, Notaires Associés» à PARIS (166m) 16, Avenue Kléber Certifie et atteste que « LA PARUE NORMALISEE» du présent document 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.

Certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de (leur nom) et (de sa ou de leur dénomination) lui a été régulièrement justifiée.

La Société 61 AVENUE MARCEAU PARIS XVI ApS le vu de son extrait KBis.

Et certifie que le présent document établi sur matériel COPIEUR NASHUA 4582, est conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, contenant ni renvoi ni mot rayé nul, COMPRENANT 39 pages numérotées de façon continue dont 12 pages pour la partie normalisée.

PARIS,
Le 19 décembre 2007.

