

dépendant de l'ensemble immobilier ci-avant désigné et notamment des lots dont la désignation est la suivante :

Lot numéro cinquante (50) :

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, à droite en sortant de l'ascenseur, première porte droite dans le couloir 3 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER avec mezzanine.

Et le volume des combles situés au dessus.

Et les soixante / dix millièmes (60/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, deuxième porte droite dans le couloir 3 commun en sortant de l'ascenseur, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER avec mezzanine.

Et le volume des combles situés au dessus.

Et les quatre-vingt-sept / dix millièmes (87/10.000èmes) des parties communes générales.

EFFET RELATIF

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à la société WB-FSG SAS pour les avoir acquis avec d'autres biens de :

La société dénommée "**CNP ASSURANCES**", société anonyme à directoire et conseil de surveillance, dont le siège social est à PARIS (15^{ème} Arrondissement) 4 Place Raoul Dautry, identifiée sous le numéro SIREN 341.737.062 RCS PARIS.

Suivant acte reçu par Maître Eliane FREMEAUX, Notaire à PARIS, en date du 22 septembre 2005, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de PARIS, le 20 octobre Volume 2005P numéro 6644.

Moyennant un prix payé comptant audit acte qui en contient quittance.

V – Assemblée générale du 5 avril 2007

Aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 5 avril 2007, les copropriétaires de l'ensemble immobilier susvisé ont notamment voté à l'unanimité, les textes des quatorzième, quinzième et seizième résolutions ci-dessous littéralement rapportés :

"14- DECISION RELATIVE A LA VENTE DU COULOIR COMMUN PARTICULIER AUX LOTS 45 ET 46 SITUE AU 6EME ETAGE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES AU PROFIT DE Mr GERBI. APPROBATION DU REGLEMENT DE COPROPRITE CORRESPONDANT. MANDAT A DONNER AU SYNDIC DE REALISER LES PRESENTES

QUATORZIEME RESOLUTION

RESOLUTION 14 -1

L'Assemblée Générale a pris connaissance de la demande de M. GERBI, d'acquérir une partie du couloir desservant les lots 45 et 46 situés au 6ème étage, devenu lot numéro 64 conformément à l'état descriptif de division modificatif joint à la présente convocation et représentant la surface de 4,3 m² selon les plans joints à la présente.

L'assemblée générale, considérant que les parties communes dont la vente est envisagée ne sont pas nécessaires à la destination de l'immeuble, décide de céder à M. GERBI ces parties communes devenu lot numéro 64 selon le projet de modificatif de l'état descriptif de division et représentant 5/10 046^{ème} de charges communes générales, selon dossier annexé (plans du géomètre....) moyennant un prix principal de 1 Euro payable le jour de la signature de l'acte.

L'ensemble des frais (émoluments notaires, droit d'enregistrement....) liés à cette vente sont à la charge de l'acquéreur.

Les honoraires de la Société NEXITY SAGGEL GESTION PRIVEE seront calculés conformément aux conditions prévues au contrat.

RESOLUTION 14-2

L'Assemblée Générale approuve le modificatif de règlement de copropriété, annexé aux présentes, et consécutif à la décision de cession de parties communes votée sous la résolution 14- 1.

RESOLUTION 14-3

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic à l'effet de signer tout acte utile à la réalisation des présentes, telles que définies sous les résolutions 14-3 et 14-2.

Ont voté « CONTRE » 0 copropriétaires totalisant 0 millièmes

Se sont « ABSTENUS » 0 copropriétaires totalisant 0 millièmes

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

15. DECISION RELATIVE A LA VENTE DE LA PARTIE DE COULOIR COMMUN SITUE AU 6EME ETAGE DU BATIMENT A DESSERVANT LES LOTS 43/44/47/48/49 ET 64, PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES AU PROFIT DE Mr GERBI. APPROBATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE CORRESPONDANT. MANDAT A DONNER AU SYNDIC DE REALISER LES PRESENTES.

QUINZIEME RESOLUTION

RESOLUTION 15-1

L'Assemblée Générale a pris connaissance de la demande de M. GERBI d'acquérir une partie du couloir commun situé au 6ème étage et desservant les lots n°43/44/47/48/49 et 64, devenu lot numéro 65 conformément à l'état descriptif de division modificatif joint à la présente convocation et représentant approximativement la surface de 30 m² selon les plans joints à la présente convocation.

L'assemblée générale, considérant que les parties communes dont la vente est envisagée ne sont pas nécessaires à la destination de l'immeuble, décide de céder à M. GERBI ces parties communes devenu lot numéro 65 selon le projet de modificatif de l'état descriptif de division et représentant 39/10 046^{ème} de charges communes générales, selon dossier annexé (plans du géomètre....) moyennant un prix principal de 1 Euro payable le jour de la signature de l'acte.

L'ensemble des frais (émoluments notaires, droit d'enregistrement....) liés à cette vente sont à la charge de l'acquéreur.

Les honoraires de la Société NEXITY SAGGEL GESTION PRIVEE seront calculés conformément aux conditions prévues au contrat.

RESOLUTION 15-2

L'Assemblée Générale approuve le modificatif de règlement de copropriété, annexé aux présentes, et consécutif à la décision de cession de parties communes votée sous la résolution 13-1.

RESOLUTION 15-3

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic à l'effet de signer tout acte utile à la réalisation des présentes, telles que définies sous les résolutions 13-1 et 13-2.

Ont voté « CONTRE » 0 copropriétaires totalisant 0 millièmes

Se sont « ABSTENUS » 0 copropriétaires totalisant 0 millièmes

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

16. DECISION RELATIVE A LA VENTE DE LA TREMIE DU MONTE CHARGE SITUEE AU 5EME ETAGE, PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES AU PROFIT DE Mr GERBI. APPROBATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE CORRESPONDANT. MANDAT A DONNER AU SYNDIC DE REALISER LES PRESENTES.

SEIZIEME RESOLUTION**RESOLUTION 16-1**

L'Assemblée Générale a pris connaissance de la demande de M. GERBI d'acquérir la trémie du monte charge située au 5^{ème} étage, devenu lot numéro 66 conformément à l'état descriptif de division modificatif joint à la présente convocation et représentant approximativement 0.7 m²,

L'assemblée générale, considérant que la partie commune dont la vente est envisagée n'est pas nécessaire à la destination de l'immeuble, décide de céder à M. GERBI cet espace, devenu lot numéro 66 selon la projet de modificatif de l'état descriptif de division et représentant 2/10 046^{ème} de charges communes générales, selon dossier annexé (plans du géomètre....) moyennant un prix principal de 1 Euro payable le jour de la signature de l'acte.

L'ensemble des frais (émoluments notaires, droit d'enregistrement....) liés à cette vente sont à la charge de l'acquéreur.

Les honoraires de la Société NEXTTY SAGGEL GESTION PRIVEE seront calculés conformément aux conditions prévues au contrat.

RESOLUTION 16-2

L'Assemblée Générale approuve le modificatif de règlement de copropriété, annexé aux présentes, et consécutif à la décision de cession de parties communes votée sous la résolution 14-1.

RESOLUTION 16-3

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic à l'effet de signer tout acte utile à la réalisation des présentes, telles que définies sous les résolutions 14-1 et 14-2.

Ont voté « CONTRE » 0 copropriétaires totalisant 0 millièmes

Se sont « ABSTENUS » 0 copropriétaires totalisant 0 millièmes

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Une copie certifiée conforme par le syndic du procès-verbal de ladite

assemblée est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Le représentant du Syndicat des copropriétaires déclare et atteste :

- que l'assemblée générale des copropriétaires a été régulièrement convoquée,
- que les résolutions visées ci-dessus de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 5 avril 2007 ayant été approuvées à l'unanimité des copropriétaires, ne peuvent donc plus être contestées, conformément aux termes de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965,
- que le procès-verbal de ladite assemblée a été notifié dans les délais et formes prévues par la loi.

V – Assemblée générale du 24 juillet 2007

Aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 24 juillet 2007, les copropriétaires de l'ensemble immobilier susvisé ont notamment voté à l'unanimité, les textes des quatrième et cinquième résolutions ci-dessous littéralement rapportés:

4. DECISION RELATIVE A LA REUNION DES LOTS 50 ET 51 APPARTENANT A LA SOCIETE WB – FSG. APPROBATION DU MODIFICATIF DE REGLEMENT DE COPROPRIETE CORRESPONDANT. MANDAT A DONNER AU SYNDIC DE REALISER LES PRESENTES.

RESOLUTION 4-1

L'assemblée générale a pris connaissance de la demande de la société WB-FSG, de réunir les lots 50 et 51 et procéder, par la réunion de ces lots, à la création d'un nouveau lot portant le numéro 67.

L'Assemblée Générale considérant les dispositions du règlement de copropriété décide d'autoriser la réunion des lots 50 et 51 décrits comme suit, en vertu de l'état descriptif de division actuellement en vigueur : Lot 50 : « Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A et B, à droite en sortant de l'ascenseur, première porte à droite dans le couloir 3 commun ce lot consiste en : un local d'habitation à aménager avec mezzanine » / Lot 51 « Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A et B, à droite en sortant de l'ascenseur, première porte à droite dans le couloir 3 commun ce lot consiste en : un local d'habitation à aménager avec mezzanine »

L'ensemble des frais (émoluments notaires, droit d'enregistrement....) liés à cette vente sont à la charge de l'acquéreur.

Les honoraires de la Société NEXITY SAGGEL GESTION PRIVEE seront calculés conformément aux conditions prévues au contrat.

RESOLUTION 4-2

L'Assemblée Générale approuve le modificatif de règlement de copropriété, annexé aux présentes, et consécutif à la décision de réunir ces lots en application de la résolution 4-1.

Elle approuve en conséquence, la création du lot 67, en remplacement des lots 50 et 51 supprimés, et portant la description suivante : « Situé au sixième étage

du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A et B, à droite en sortant de l'ascenseur, première porte à droite dans le couloir 3 commun ce lot consiste en : un local d'habitation à aménager avec mezzanine » et représentant 147 tantièmes sur 10 046ème.

RESOLUTION 4-3

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic à l'effet de signer tout acte utile à la réalisation des présentes, telles que définies sous les résolutions 4-1 et 4-2..

Ont voté « CONTRE » 0 copropriétaires totalisant 0 millièmes

Se sont « ABSTENUS » 0 copropriétaires totalisant 0 millièmes

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

5. DECISION RELATIVE A LA DIVISION DU LOT 67 EN DEUX LOTS NOUVELLEMENT CREEES ET DESIGNES LOTS 68 ET 69. APPROBATION DU MODIFICATIF DE REGLEMENT DE COPROPRIETE CORRESPONDANT. MANDAT A DONNER AU SYNDIC DE REALISER LES PRESENTES.

RESOLUTION 5-1

L'assemblée générale a pris connaissance de la demande de la société WB-FSG, de diviser le lot 67 et de procéder, la division de ce lot, à la création de deux lots nouveaux portant les numéros 68 et 69.

L'Assemblée Générale décide d'autoriser la division du lot 67 créée par la réunion des lots 50 et 51 en application de la résolution 2 et décrits comme suit: « Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A et B, à droite en sortant de l'ascenseur, première porte à droite dans le couloir 3 commun ce lot consiste en : un local d'habitation à aménager avec mezzanine »

L'ensemble des frais (émoluments notaires, droit d'enregistrement....) liés à cette vente sont à la charge de l'acquéreur.

Les honoraires de la Société NEXITY SAGGEL GESTION PRIVEE seront calculés conformément aux conditions prévues au contrat.

RESOLUTION 5-2

L'Assemblée Générale approuve le modificatif de règlement de copropriété, annexé aux présentes, et consécutif à la décision de réunir ces lots en application de la résolution 5-1.

Elle approuve en conséquence, la création de deux lots distincts portant les numéros 68 et 69.

RESOLUTION 5-3

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic à l'effet de signer tout acte utile à la réalisation des présentes, telles que définies sous les résolutions 5-1 et 5-2.

Ont voté « CONTRE » 0 copropriétaires totalisant 0 millièmes

Se sont « ABSTENUS » 0 copropriétaires totalisant 0 millièmes

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Une copie certifiée conforme par le syndic du procès-verbal de ladite assemblée est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Le représentant du Syndicat des copropriétaires déclare et atteste :

- que l'assemblée générale des copropriétaires a été régulièrement convoquée,
- que les résolutions visées ci-dessus de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 24 juillet 2007 ayant été approuvées à l'unanimité des copropriétaires, ne peuvent donc plus être contestées, conformément aux termes de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965,
- que le procès-verbal de ladite assemblée a été notifié dans les délais et formes prévues par la loi.

Ceci exposé, les parties susnommées ont requis de manière expresse le notaire soussigné de constater ces modifications au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier sis à PARIS (7ème Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain comprenant :

- création des lots 64, 65 et 66 issus des parties communes,
- vente des lots 64, 65 et 66 à Monsieur et Madame GERBI,
- réunion des lots 50 et 51 en un lot 67 et division du lot 67 en lots 68 et 69,
- modificatif au règlement de copropriété.

1^{ERE} - MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION : CREATION DES LOTS N°64, 65 ET 66

En conformité avec les quatorzième, quinzième et seizième résolutions votées par l'assemblée générale des copropriétaires le 5 avril 2007, ci-dessus rapportées, l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier sis à PARIS (7ème Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain est modifié comme suit :

CREATION DU LOT 64

Il est créé un nouveau lot par distraction des parties communes savoir:

Lot numéro soixante quatre (64)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par le lot 65, ce lot consiste en :

Une PARTIE DE COULOIR.

Ce lot donne accès aux lots 45 et 46 du niveau.

Et les cinq / dix mille quarante-sixièmes (5/10.046èmes) des parties communes générales.

CREATION DU LOT 65

Il est créé un nouveau lot par distraction des parties communes savoir:

Lot numéro soixante cinq (65)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur, porte gauche, ce lot consiste en :

Une PARTIE DE COULOIR.

Autre accès : par l'escalier A de service, porte gauche en haut de l'escalier.

Ce lot donne accès aux lots 43, 44, 47, 48, 49 et 64 du niveau.

Et les trente-neuf / dix mille quarante-sixièmes (39/10.046èmes) des parties communes générales.

CREATION DU LOT 66

Il est créé un nouveau lot par distraction des parties communes savoir:

Lot numéro soixante six (66)

Situé au cinquième étage du bâtiment A, accès par le lot 39, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et les deux / dix mille quarante-sixièmes (2/10.046èmes) des parties communes générales.

Par suite de la modification à l'état descriptif de division ci-dessus établie, les parties communes générales s'exprimeront en 10.046^{ème} au lieu de 10.000^{ème}, sans que la quote-part de chacun des lots existants en soit modifiée, la numérotation existante étant maintenue.

En vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, il est établi ci-après un tableau récapitulatif de la modification ci-dessus établie en conformité avec l'article 71 du décret du 14 octobre 1955.

Situation intermédiaire des tantièmes généraux

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Ancienne quote-part de copropriété en 10000èmes	Nouvelle quote-part de copropriété en 10046èmes
1	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	6	6
2	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	11	11
3	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	12	12
4	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	19	19
5	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	10	10
6	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	11	11
7	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Ensemble de 3 caves	19	19
8	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	14	14
9	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	4	4
10	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	2	2
11	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	19	19
12	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	13	13
13	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	10	10
14	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	4	4
15	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	17	17
16	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local entretien	5	5
17	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	8	8
18	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	5	5
19	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	13	13
20	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	14	14
21	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	4	4
22	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	9	9
23	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	13	13
24	A	Privatif	Rez-de-chaussée et	Local	551	551
25	A	-	Rez-de-chaussée	Appartement	480	480
26	A	-	Rez-de-chaussée	Garage	31	31
27	A	-	Rez-de-chaussée	Garage	48	48

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Ancienne quote-part de copropriété en 10000èmes	Nouvelle quote-part de copropriété en 10046èmes
28	A	Principal et service B	1er étage	Appartement	803	803
29	A	Principal et service A	1er étage	Appartement	626	626
30	A	Principal et service B	2ème étage	Appartement	909	909
31	A	Service B	2ème étage	wc	3	3
32	A	Principal et service A	2ème étage	Appartement	696	696
33	A	Principal et service B	3ème étage	Appartement	887	887
34	A	Service B	3ème étage	wc	3	3
35	A	Principal et service A	3ème étage	Appartement	675	675
36	A	Principal et service B	4ème étage	Appartement	895	895
37	A	Principal et service A	4ème étage	Appartement	660	660
38	A	Principal et service B	5ème étage	Appartement	843	843
39	A	Principal et service A	5ème étage	Appartement	633	633
40	A	Services A & B	6ème étage	Local	8	8
41	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	29	29
42	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	32	32
43	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	37	37
44	A	Services A & B	6ème étage	Local	11	11
45	A	Services A & B	6ème étage	Local	12	12
46	A	Services A & B	6ème étage	Appartement	51	51
47	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	70	70
48	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	73	73
49	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	51	51
50	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	60	60
51	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	87	87
52	A	Services A & B	6ème étage	Local	17	17
53	A	Services A & B	6ème étage	Local	9	9
54	A	Services A & B	6ème étage	Local	12	12
55	A	Services A & B	6ème étage	Local	7	7
56	A	Services A & B	6ème étage	Local	20	20

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Ancienne quote-part de copropriété en 10000èmes	Nouvelle quote-part de copropriété en 10046èmes
57	A	Services A & B	6ème étage	Local	16	16
58	A	Services A & B	6ème étage	Local	10	10
59	A	Services A & B	6ème étage	Local	11	11
60	A	Services A & B	6ème étage	Local	9	9
61	A	Services A & B	6ème étage	Local	8	8
62	A	Services A & B	6ème étage	Local	5	5
63	A	Services A & B	6ème étage	Local	7	7
64	A	Services A & B	6ème étage	Partie de couloir	-	5
65	A	Services A & B	6ème étage	Partie de couloir	-	39
66	A	Principal et service A	5ème étage	Local	-	2
101	B	Privatif	Rez-de-chaussée et	Appartement en duplex	113	113
102	B	Privatif	Rez-de-chaussée et	Appartement en duplex	63	63
103	B	Privatif	Rez-de-chaussée et	Appartement en duplex	146	146
151	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5	5
152	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	3	3
153	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5	5
154	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	8	8
155	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5	5
156	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5	5
157	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5	5
158	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5	5
				TOTAL	10.000	10.046

**2^{ème} - VENTE DES LOTS N°64, 65 ET 66 A MONSIEUR
ET MADAME GERBI**

A LA REQUETE DE :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
SIS A PARIS (7^{EME} ARRONDISSEMENT) 250, 250BIS BOULEVARD SAINT-
GERMAIN**, dont le siège est à PARIS (7^{ème} Arrondissement) 250, 250bis
boulevard Saint-Germain, non identifié au SIREN.

Représenté par :

La société NEXITY SAGGEL GESTION PRIVEE, syndic de l'immeuble, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Ci-après dénommé dans le corps du présent acte "**LE VENDEUR**".

D'UNE PART

Monsieur Gérard Elie GERBI, gérant de société, et Madame Danielle Aline Estelle BENAHERAH, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (7^{ème}) 250 bis, boulevard Saint-Germain.
Sus-comparants.

Ces personnes dénommées dans le corps du présent acte "**L'ACQUEREUR**".

D'AUTRE PART**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 ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

EXPOSE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-1, alinéa 3, du Code de la Construction et de l'Habitation, dans la rédaction que lui a donnée l'article 72 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, le **BIEN** étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification du projet du présent acte par lettres recommandées avec accusés de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 8 août 2007, et la première présentation a eu lieu le 13 août 2007. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Une copie des lettres de notification ainsi que les accusés de réception sont demeurés joints et annexés aux présentes.

La convention des parties n'a pas subi de modifications substantielles. En conséquence, le délai de sept jours, tel qu'il est défini dans la loi précitée, est à présent expiré. Ayant pleinement disposé de ce délai de réflexion pour prendre sa décision, l'**ACQUEREUR** requiert le notaire soussigné de recevoir la présente vente.

Cela exposé, les parties susnommées sont convenues de la convention suivante :

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, vend à l'**ACQUÉREUR**, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE DONT DEPENDENT LES BIENS VENDUS

Le présent acte a pour objet les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis à sis à PARIS (7ème Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain, comprenant :

- un bâtiment A,
en façade à l'alignement actuel du boulevard Saint Germain sur toute la largeur de la parcelle avec retour en aile le long de la limite séparative Sud, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages carrés, d'un cinquième étage légèrement mansardé et d'un sixième étage mansardé.
 - un bâtiment B,
au fond de la parcelle, accolé aux limites séparatives Nord, Est et Sud, élevé sur rez-de-chaussée d'un premier étage.
- Cour commune, deux courettes, 8 emplacements de voitures, jardinière et passage commun sur le reste du rez-de-chaussée.

Cadastré :

- Section 0701 AN numéro 18, lieudit "250 boulevard Saint Germain " pour une contenance de dix-huit ares et quatre centiares (18a 04ca).

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété relatés ci-après.

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Lot numéro soixante quatre (64)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par le lot 65, ce lot consiste en :

Une PARTIE DE COULOIR.

Ce lot donne accès aux lots 45 et 46 du niveau.

Et les cinq / dix mille quarante-sixièmes (5/10.046èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante cinq (65)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur, porte gauche, ce lot consiste en :

Une PARTIE DE COULOIR.

Autre accès : par l'escalier A de service, porte gauche en haut de l'escalier.

Ce lot donne accès aux lots 43, 44, 47, 48, 49 et 64 du niveau.

Et les trente-neuf / dix mille quarante-sixièmes (39/10.046èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante six (66)

Situé au cinquième étage du bâtiment A, accès par le lot 39, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et les deux / dix mille quarante-sixièmes (2/10.046èmes) des parties communes générales.

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

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, **LE VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est, savoir :

- Lot numéro 65 : **32,00** mètres carrés.

Ainsi qu'il résulte du mesurage réalisé par le Cabinet MALENFER- SELAS de Géomètres Experts, dont le siège social est à PARIS (20^{ème}), 23 rue Olivier Métra en mai 2005.

Une copie du tableau récapitulatif établi conformément aux dispositions du décret n°97-532 du 23 mai 1997 contenant mention de cette superficie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Il est ici rappelé au **VENDEUR** et à l'**ACQUEREUR** les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose : *"La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre".*

Il leur est précisé que sont également considérés comme surfaces non habitables, outre les parties communes, les balcons, terrasses, caves et garages.

L'**ACQUEREUR** reconnaît ne pouvoir se prévaloir desdites dispositions pour les lots n°64 et 66, lesdits lots n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi comme portant sur des lots dont la superficie est inférieure à 8 m².

REFERENCES DE PUBLICATION NECESSAIRES

A LA PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif

Les lots ci-dessus désignés appartiennent au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A PARIS (7EME ARRONDISSEMENT) 250, 250BIS BOULEVARD SAINT-GERMAIN pour avoir été créés par privatisation des parties communes de l'ensemble immobilier aux termes des présentes.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître FREMEAUX, notaire à PARIS, le 27 novembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS, le 14 décembre 2006, volume 2006P, numéro 7595. X

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété modifié aux termes des présentes.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire des biens et droits immobiliers vendus à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, les biens en cause étant libres de toute occupation ou location ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant en deuxième partie des présentes.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de TROIS EUROS (3,00 EUR), se décomposant comme suit :

- UN EURO (1,00 EUR) pour le lot n°64,
- UN EURO (1,00 EUR) pour le lot n°65,
- UN EURO (1,00 EUR) pour le lot n°66.

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, aujourd'hui même et hors la comptabilité du Notaire soussigné.

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

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

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 et qu'en conséquence, la présente mutation sera soumise aux droits d'enregistrement au taux de Droit Commun prévu par l'article 1594 D du Code Général des Impôts.

Taxation des plus-values

Le **VENDEUR** déclare que la présente cession porte sur un immeuble dont le prix de cession est inférieure à quinze mille euros (15.000 €).

Par suite, il entend bénéficier de l'une des causes d'exonération de l'impôt dû au titre de la plus-value prévues par l'article 150U-II-6°, dans sa rédaction résultant de la loi de finances pour 2004.

En considération de ce qui précède et en application de l'article 150VG du Code Général des Impôts, tel qu'il résulte de la loi de finances pour 2004, il ne sera pas nécessaire de déposer auprès des services compétents une déclaration de plus-value signée par le **VENDEUR** lors de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

3^{ème} - MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION : CREATION DES LOTS N°68 ET 69

En conformité avec les quatrième et cinquième résolutions votées par l'assemblée générale des copropriétaires le 24 juillet 2007, ci-dessus rapportées, l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier sis à PARIS (7ème Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain est modifié comme suit:

CREATION DU LOT 67

1 – Les lots 50 et 51 sont supprimés

Lot numéro cinquante (50) :

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, à droite en sortant de l'ascenseur, première porte droite dans le couloir 3 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER avec mezzanine.

Et le volume des combles situés au dessus.

Et les soixante / dix millièmes (60/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, deuxième porte droite dans le couloir 3 commun en sortant de l'ascenseur, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER avec mezzanine.

Et le volume des combles situés au dessus.

Et les quatre-vingt-sept / dix millièmes (87/10.000èmes) des parties communes générales.

2 – Ils sont remplacés, à la suite de leur réunion, par un lot unique dont la désignation suit :

Lot numéro soixante sept (67) :

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A et B, à droite en sortant de l'ascenseur, première porte à droite dans le couloir 3 commun ce lot consiste en : un local d'habitation à aménager avec mezzanine.

Et les cent quarante-sept / dix mille quarante-sixièmes (147/10.046èmes) des parties communes générales.

En vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, il est établi ci-après un tableau récapitulatif des modifications ci-dessus établies, limité aux seuls lots intéressés, en conformité avec l'article 71 du décret du 14 octobre 1955.

Situation intermédiaire des tantièmes généraux.

N° du Lot	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du Lot	Quote-part en 10.046° dans la propriété du sol	Nature de la modification
50	A	Service B	6°	Local d'habitation à aménager	60	Réuni au lot 51 pour former le lot 67 <i>Supprimé</i>
51	A	Service B	6°	Local d'habitation à aménager	87	Réuni au lot 50 pour former le lot 67 <i>Supprimé</i>
67	A	Service B	6°	Local d'habitation à aménager	147	Réunion des lots 50 et 51

CREATION DES LOTS 68 ET 69**1 – Le lot 67 est supprimé****Lot numéro soixante sept (67) :**

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A et B, à droite en sortant de l'ascenseur, première porte à droite dans le couloir 3 commun ce lot consiste en : un local d'habitation à aménager avec mezzanine.

Et les cent quarante-sept / dix mille quarante-sixièmes (147/10.046èmes) des parties communes générales.

2 – Il est remplacé, à la suite de sa division, par les lots dont la désignation suit :

Lot numéro soixante-huit (68) :

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur, 2^{ème} porte droite dans le couloir 3 commun en sortant de l'ascenseur, ce lot consiste en :

Un STUDIO avec mezzanine.

Et le volume des combles situés au dessus.

Autre accès, par l'escalier de service B.

Les cinquante neuf / dix mille quarante-sixièmes (59/10.046èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur, 3^{ème} porte droite dans le couloir 3 commun en sortant de l'ascenseur, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT avec mezzanine.

Et le volume des combles situés au dessus.

Autre accès, par l'escalier de service B.

Les quatre vingt huit / dix mille quarante-sixièmes (88/10.046èmes) des parties communes générales.

En vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, il est établi ci-après un tableau récapitulatif des modifications ci-dessus établies, limité aux seuls lots intéressés, en conformité avec l'article 71 du décret du 14 octobre 1955.

Situation intermédiaire des tantièmes généraux.

N° du Lot	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du Lot	Quote-part en 10.046° dans la propriété du sol	Nature de la modification
67	A	Service B	6°	Local d'habitation à aménager	147	Divisé en lots 68 et 69 <i>Supprimé</i>
68	A	Service B	6°	Studio avec mezzanine	59	Partie de l'ancien lot 67
69	A	Service B	6°	Appartement avec mezzanine	88	Partie de l'ancien lot 67

A la requête expresse du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A PARIS (7EME ARRONDISSEMENT), 250, 250BIS BOULEVARD SAINT-GERMAIN, aucune autre modification ou précision n'est apportée à l'état descriptif de division tel qu'il résulte des actes et décisions antérieures.

Situation finale des tantièmes généraux

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10046èmes
1	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	6
2	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	11
3	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	12
4	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	19
5	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	10
6	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	11
7	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Ensemble de 3 caves	19
8	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	14
9	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	4
10	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	2
11	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	19
12	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	13
13	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	10
14	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	4
15	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	17
16	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local entretien	5
17	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	8
18	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	5
19	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	13
20	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	14
21	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	4
22	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	9
23	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	13
24	A	Privatif	Rez-de-chaussée et Sous-sol	Local	551
25	A	-	Rez-de-chaussée	Appartement	480
26	A	-	Rez-de-chaussée	Garage	31

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10046èmes
27	A	-	Rez-de-chaussée	Garage	48
28	A	Principal et service B	1er étage	Appartement	803
29	A	Principal et service A	1er étage	Appartement	626
30	A	Principal et service B	2ème étage	Appartement	909
31	A	Service B	2ème étage	wc	3
32	A	Principal et service A	2ème étage	Appartement	696
33	A	Principal et service B	3ème étage	Appartement	887
34	A	Service B	3ème étage	wc	3
35	A	Principal et service A	3ème étage	Appartement	675
36	A	Principal et service B	4ème étage	Appartement	895
37	A	Principal et service A	4ème étage	Appartement	660
38	A	Principal et service B	5ème étage	Appartement	843
39	A	Principal et service A	5ème étage	Appartement	633
40	A	Services A & B	6ème étage	Local	8
41	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	29
42	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	32
43	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	37
44	A	Services A & B	6ème étage	Local	11
45	A	Services A & B	6ème étage	Local	12
46	A	Services A & B	6ème étage	Appartement	51
47	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	70
48	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	73
49	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	51
52	A	Services A & B	6ème étage	Local	17
53	A	Services A & B	6ème étage	Local	9
54	A	Services A & B	6ème étage	Local	12
55	A	Services A & B	6ème étage	Local	7
56	A	Services A & B	6ème étage	Local	20
57	A	Services A & B	6ème étage	Local	16

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10046èmes
58	A	Services A & B	6ème étage	Local	10
59	A	Services A & B	6ème étage	Local	11
60	A	Services A & B	6ème étage	Local	9
61	A	Services A & B	6ème étage	Local	8
62	A	Services A & B	6ème étage	Local	5
63	A	Services A & B	6ème étage	Local	7
64	A	Services A & B	6ème étage	Partie de couloir	5
65	A	Services A & B	6ème étage	Partie de couloir	39
66	A	Principal et service A	6ème étage	Local	2
68	A	Service B	6ème étage	Studio avec mezzanine	59
69	A	Service B	6ème étage	Appartement avec mezzanine	88
101	B	Privatif	Rez-de-chaussée et premier étage	Appartement en duplex	113
102	B	Privatif	Rez-de-chaussée et premier étage	Appartement en duplex	63
103	B	Privatif	Rez-de-chaussée et premier étage	Appartement en duplex	146
151	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
152	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	3
153	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
154	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	8
155	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
156	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
157	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
158	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
				TOTAL	10.046

4^{ème} - MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

En conformité avec les quatorzième, quinzième et seizième résolutions votées par l'assemblée générale des copropriétaires le 5 avril 2007, et avec les quatrième et cinquième résolutions votées par l'assemblée générale des copropriétaires le 24 juillet 2007 ci-dessus littéralement rapportées, et aux modifications ci-dessus apportées à l'état descriptif de division, le règlement de

copropriété de l'ensemble immobilier sis à PARIS (7^{ème} Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain est modifié comme suit :

I - Modification de la répartition des charges générales

Par suite du modificatif à l'état descriptif de division, ci-dessus établi, les charges générales visées à l'article 9.1 du règlement de copropriété sus-visé se répartiront comme suit :

N° du Lot	Quote-part en 10.046 ^e
64	5
65	39
66	2
68	59
69	88

De ce fait, la quote-part de charges générales de chacun des lots s'exprimera désormais en 10.046 tantièmes.

II - Modification de la répartition des charges communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment A

Par suite du modificatif à l'état descriptif de division, ci-dessus établi, les charges communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment A visées à l'article 9.2 du règlement de copropriété sus-visé se répartiront comme suit :

N° du Lot	Quote-part en 10.048 ^e
64	5
65	41
66	2
68	61
69	92

De ce fait, la quote-part de charges communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment A de chacun des lots s'exprimera désormais en 10.048 tantièmes.

III - Modification de la répartition des charges relatives à l'ascenseur

Par suite du modificatif à l'état descriptif de division, ci-dessus établi, les charges générales visées à l'article 9.5.1. du règlement de copropriété sus-visé se répartiront comme suit :

N° du Lot	Quote-part en 10.118 ^e
64	13
65	102
66	3
68	129
69	198

De ce fait, la quote-part de charges relatives à l'ascenseur de chacun des lots s'exprimera désormais en 10.118 tantièmes.

IV - Modification de la répartition des charges relatives au chauffage

Par suite du modificatif à l'état descriptif de division, ci-dessus établi, les charges relatives au chauffage visées à l'article 9.5.4. du règlement de copropriété sus-visé se répartiront comme suit :

- Dans le cas où les lots 64, 65 et 66 ne sont pas réunis aux lots auxquels ils donnent accès :

N° du Lot	Quote-part en 10.000 ^e
64	0
65	0
66	0
68	70
69	107

- Dans le cas où les lots 64, 65 et 66 sont réunis aux lots auxquels ils donnent accès pour former un appartement, ils devront alors participer aux charges relatives au chauffage dont le critère retenu pour le calcul des charges de chauffage est le volume chauffé :

N° du Lot	Quote-part en 10.062°
64	6
65	54
66	2
68	70
69	107

Dans ce cas, la quote-part de relatives au chauffage de chacun des lots s'exprimera en 10.162 tantièmes.

Aux présentes sont joints et annexés les plans établis par SELAS MALENFER, géomètres experts, agence de Paris, 23 rue Olivier Métra 75020, en vue des présentes.

FIN DE PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

A - A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** sera tenu :

- Supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférés sur les **Biens** vendus et qu'il n'aurait pas indiquées au présent acte.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant 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.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B - A la charge de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, connaissance prise des déclarations du **VENDEUR** et des documents fournis par lui concernant la situation de l'immeuble au regard des dispositions relatives à l'Urbanisme, à l'amiante, à la recherche d'insectes xylophages, aux mesures de lutte contre le saturnisme, et telle qu'elle résulte des audits techniques :

- Prendra les **Biens** vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et fera son affaire personnelle :
 - * des vices apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés,
 - * des mitoyennetés de l'**Immeuble**,
 - * de l'affectation des **Biens** au sens de l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation,
 - * de l'état parasitaire de l'**Immeuble** notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux étant précisé que le **VENDEUR** a fourni un état parasitaire selon lequel les Parties de l'**Immeuble** visitées ne sont pas infestées,
 - * quant à la situation des Parties privatives et communes de l'**Immeuble** en ce qui concerne la présence éventuelle d'amiante, les obligations et le coût de contrôles périodiques postérieurs, ou de retrait des matériaux contenant de l'amiante,
 - * quant à la situation des Parties privatives de l'**Immeuble** en ce qui concerne les mesures de lutte contre le saturnisme, les obligations d'informations de tout locataire, occupant postérieur ou personne physique intervenante au sein des **Biens**, ainsi que le coût éventuel des travaux permettant de faire cesser l'accessibilité au plomb, et d'intervention d'ultérieure des entreprises agréées pour faire constater l'absence d'accessibilité au plomb,
 - * de la surface du terrain sur lequel l'**Immeuble** est édifié et, le cas échéant, la surface des **Biens** vendus n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996, la différence en plus ou moins s'il en existe entre la

contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR** sans aucun recours contre le **VENDEUR**.

- Sera subrogé dans le cadre des garanties prévues par les articles 1792 et suivant du Code civil pour celles de ces garanties susceptibles d'être encore mises en jeu compte tenu des délais fixés par l'article 2270 du Code civil.

- Fera son affaire personnelle des prescriptions et servitudes publiques et autres limitations administratives qui lui ont été révélées par les documents d'urbanisme.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les **Biens** objet des présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le **VENDEUR** et non indiquées aux présentes ou dans le règlement de copropriété, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS** vendus peuvent et pourront être assujettis.

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

- Fera son affaire personnelle 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 contractées par le **VENDEUR** relativement aux **Biens** vendus.

- Ne continuera pas, s'il en existe, les polices actuelles complémentaires garantissant les **Biens**, souscrites directement par le **VENDEUR** et confère mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que les biens et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie par une police souscrite par le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prise par ce syndicat concernant cette assurance.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties, qui le reconnaissent, la teneur de l'article L 121-10 du Code des assurances, lequel dispose : *"En cas (...) d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de (...) l'ACQUEREUR (...). Il est loisible, toutefois, (...) à l'ACQUEREUR de résilier le contrat."*

URBANISME

Une copie des documents d'urbanisme est demeurée jointe et annexée au présent acte, après visa de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés;

Il reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont situés dans une zone où s'exerce le droit de préemption urbain visé par les articles L 211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, une déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du code de l'Urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R 213-5 du même Code a été notifiée à la Mairie de PARIS le 20 avril 2007 et enregistrée le 23 avril 2007. La Mairie de PARIS a renoncé à son droit de préemption suivant courrier en date du 11 mai 2007.

La copie de la déclaration et l'original de la lettre de renonciation sont demeurés joints et annexés aux présentes.

UTILISATION DES LOCAUX

Affectation des locaux

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance :

- a) des dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation interdisant l'affectation des locaux d'habitation à un autre usage.
- b) des dispositions du décret 67-944 du 24 octobre 1967 relatif au contrôle de l'installation dans la région parisienne des services, établissements ou entreprises publics ou privés.

Travaux sur les locaux

Tous travaux qui pourraient être effectués par l'**ACQUEREUR** ou tout ayant droit et ayant cause ne devront pas porter atteinte à la structure et à la destination de l'immeuble, ni affecter par quelque moyen que ce soit les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles sont déterminées par le règlement de copropriété de l'immeuble y compris les parties communes dont il pourrait avoir la jouissance.

Ces travaux devront être effectués selon leur nature sous le contrôle de l'Architecte de l'immeuble, conformément aux règles de l'art et aux dispositions légales et réglementaires en la matière.

L'**ACQUEREUR** reconnaît être parfaitement informé de l'obligation, selon la nature des travaux à réaliser, d'obtenir au préalable l'accord de la copropriété et toutes les autorisations administratives ou autres et s'engage à informer de cette obligation tout ayant droit et ayant cause éventuel. L'**ACQUEREUR** ou tout ayant droit et ayant cause devra en outre souscrire pour lesdits travaux, toutes assurances conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

OCCUPATION DES LOCAUX
Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le Notaire soussigné des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les critères du logement décent destiné à la location à usage d'habitation, lequel devra comporter une pièce principale d'une surface minimale de 9m², une hauteur sous plafond de 2,20 m, l'eau chaude, le chauffage, les équipements sanitaires et électriques aux normes de sécurité, les gardes corps et rambardes en bon état ainsi que les dispositifs d'ouverture, de ventilation, et les pièces principales devront bénéficier d'un éclairage naturel.

Il reconnaît en outre que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, lequel dispose que si le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence ci-dessus rappelés, le locataire a alors la possibilité de demander au propriétaire leur mise en conformité, sans qu'il soit pour autant porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut de s'exécuter pour le propriétaire, le locataire pourra alors saisir le juge, lequel déterminera, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, ou décidera d'une réduction du loyer.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE L'AMIANTE

L'immeuble entre dans le champ d'application des décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 septembre 1997, n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et n° 2002-839 du 3 mai 2002, aujourd'hui codifiées sous les articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

En outre, les parties déclarent avoir notamment connaissance du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001, imposant aux propriétaires d'immeubles bâtis avant le 1er juillet 1997, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement et les parties privatives des immeubles collectifs d'habitation, l'obligation de constituer et de tenir à jour un dossier technique amiante ainsi qu'une fiche récapitulative de ce dossier, sous peine de sanction pénale, comportant notamment le repérage de tous matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante tels que définis sur la liste annexée à l'arrêté du Ministre de l'Equipeement et du Logement du 2 janvier 2002.

Les parties reconnaissent en outre avoir été informées des obligations mises à la charge des propriétaires d'immeubles par les décrets précités, ainsi que des sanctions en cas de manquement à cette réglementation.

**Concernant les parties communes, et concernant les lots 64, 65 et 66
issus des parties communes :**

Conformément à la réglementation en vigueur ci-dessus visée, le **VENDEUR** déclare qu'il a été établi par la Société MANEXI, société par actions simplifiée, dont le siège est à VERSAILLES (Yvelines) 40 Boulevard de Glatigny, le 17 janvier 2006, le Dossier Technique "Amiante" précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les parties communes de l'ensemble immobilier objet des présentes.

Ce dossier a révélé ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extraits :

« Conduit en amiante-ciment longeant la courette du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage.

.../...

Etat de conservation du matériau lors du diagnostic : Bon. »

L'**ACQUEREUR** déclare avoir une parfaite connaissance du contenu de ce Dossier Technique "Amiante" par suite de la remise qui lui en a été faite ce jour par le **VENDEUR** et décharge expressément le **VENDEUR** de toutes les conséquences pouvant résulter de la situation des **BIENS** au regard de l'amiante à quelque titre que ce soit.

Une copie de la fiche récapitulative du Dossier Technique "Amiante" est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Concernant les lots 68 et 69 :

Les recherches ont été effectuées conformément aux dispositions réglementaires, savoir :

En ce qui concerne le lot n°68 : par la société MANEXI, susmentionnée, le 3 avril 2007. Ces recherches ont révélé ce qui suit littéralement rapporté par extraits : "Au cours de la visite, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante."

Une copie de ce rapport est demeurée jointe et annexée aux présentes.

En ce qui concerne le lot n°69 : par la société MANEXI, susmentionnée, le 3 avril 2007. Ces recherches ont révélé ce qui suit littéralement rapporté par extraits : "Au cours de la visite, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante."

Une copie de ce rapport est demeurée jointe et annexée aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir une parfaite connaissance du contenu de ces rapports par suite de la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour par le **VENDEUR** et décharge expressément le **VENDEUR** de toutes les conséquences pouvant résulter de la situation des **BIENS** au regard de l'amiante à quelque titre que ce soit.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites. Cet arrêté préfectoral date du 21 mars 2003.

- En ce qui concerne les parties communes, et les lots 64, 65 et 66 issus des parties communes : En application de l'article 8 de la loi précitée, un état parasitaire a été établi par la société S.A.D.E.L. INGENIERIE, 65 rue Aristide Briand, 78130 LES MUREAUX, le 24 août 2007 suite à une visite en date du 8 août 2007.

Cet état, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes, a révélé ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« Pas d'indice de dégradation due aux termites. »

- En ce qui concerne le lot n° 68 :

En application de l'article 8 de la loi précitée, un état parasitaire a été établi par la société MANEXI susvisée, le 3 avril 2007, suite à une visite en date du 2 avril 2007 soit depuis moins de six mois.

Cet état, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes; a révélé ce qui suit littéralement rapporté par extraits : "*Absence de traces de dégradations ou de passage*".

- En ce qui concerne le lot n° 69 :

En application de l'article 8 de la loi précitée, un état parasitaire a été établi par la société MANEXI susvisée, le 3 avril 2007, suite à une visite en date du 2 avril 2007 soit depuis moins de six mois.

Cet état, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes; a révélé ce qui suit littéralement rapporté par extraits : "*Absence de traces de dégradations ou de passage*".

L'ACQUEREUR déclare avoir pris personnellement connaissance de ces états par suite de la remise qui lui en a été faite ce jour par le **VENDEUR**.

Les parties reconnaissent en outre avoir été informées par le notaire soussigné des obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeubles par la loi précitée, ainsi que des sanctions en cas de manquement à celles-ci.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949 et conformément aux dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique, il a fait établir un constat de risque d'exposition au plomb dans les parties privatives vendues aux présentes, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, etc...)
A ce constat est annexé une notice d'information conforme aux dispositions de l'Annexe 3 de l'Arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat des risques d'exposition au plomb (NOR : SANPO620647 A),
- qu'à sa connaissance, aucun occupant des Biens Immobiliers n'a été atteint de saturnisme,
- et qu'il n'a reçu à ce jour aucune injonction de travaux du Préfet.

- En ce qui concerne les parties communes, et les lots 64, 65 et 66 issus des parties communes :

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb a été établi par la société S.A.D.E.L. INGENIERIE, susnommée, le 24 août 2007, suite à une visite en date du 8 août 2007, soit depuis moins d'un an.

Ce constat, demeuré ci-joint et annexé après mention, a révélé ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« *Présence de revêtement à base de plomb en concentration supérieure à la norme.*

Non présence de facteurs de dégradation du bâti tels que définis dans l'arrêté du 26 avril 2006 /Annexe 4. »

Concernant le lot n°68:

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb a été établi par la société MANEXI, susnommée, le 3 avril 2007, suite à une visite en date du 2 avril 2007, soit depuis moins d'un an.

Ce constat, demeuré ci-joint et annexé après mention, a révélé ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« Le constat de risque a révélé la présence de revêtements contenant du plomb (unités de diagnostic de classe 1 et ou de classe 2). ».

Ce constat ne fait pas état de la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, dans l'immeuble objet des présentes, à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'Annexe 1 de l'Arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO620647 A).

Concernant le lot n°69:

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb a été établi par la société MANEXI, susnommée, le 3 avril 2007, suite à une visite en date du 2 avril 2007, soit depuis moins d'un an.

Ce constat, demeuré ci-joint et annexé après mention, a révélé ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« Le constat de risque a révélé la présence de revêtements contenant du plomb (unités de diagnostic de classe 1 et ou de classe 2). ».

Ce constat ne fait pas état de la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, dans l'immeuble objet des présentes, à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'Annexe 1 de l'Arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO620647 A).

L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance du contenu de ces constats par suite de la remise qui lui en a été faite par le **VENDEUR** dès avant ce jour et décharge expressément le **VENDEUR** de toutes les conséquences pouvant résulter de la situation des BIENS au regard du saturnisme à quelque titre que ce soit.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1643 du 9 décembre 2004) prévoient à compter du 1er juillet 2006 l'obligation pour le **VENDEUR** de biens et droits immobiliers de fournir à l'**ACQUEREUR** un diagnostic de performance énergétique.

Ledit diagnostic a une valeur purement informative et doit être annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

En conséquence de ce qui précède, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions des articles L271-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, a fourni le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-1 dudit code.

- Concernant les lots n°64, 65 et 66 :

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'est pas nécessaire d'établir de diagnostic de performance énergétique, lesdits lots n'étant pas équipés de dispositif de chauffage.

- Concernant le lot n°68 :

Il résulte dudit diagnostic établi conformément aux dispositions des articles R134-1 et suivant dudit code et à leurs arrêtés d'application, par la société MANEXI susvisée, le 6 avril 2007, que le lot n°68, objet des présentes, a une consommation conventionnelle de 102 KWhEP/m².an (classification C) et que l'émission de gaz à effet de serre est estimée à 24 KgeqCo²/m².an (classification D).

Ledit diagnostic demeure annexé aux présentes.

- Concernant le lot n°69 :

Il résulte dudit diagnostic établi conformément aux dispositions des articles R134-1 et suivant dudit code et à leurs arrêtés d'application, par la société MANEXI susvisée, le 6 avril 2007, que le lot n°69, objet des présentes, a une consommation conventionnelle de 99 KWhEP/m².an (classification C) et que l'émission de gaz à effet de serre est estimée à 23 KgeqCo²/m².an (classification D).

Ledit diagnostic demeure annexé aux présentes.

ENTRETIEN DES ASCENSEURS

Les parties sont informées que les ascenseurs doivent faire l'objet d'un entretien propre à les maintenir en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.

Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci confie ou délègue l'entretien de l'ascenseur à un prestataire de services dans le cadre d'un contrat écrit. Toutefois, s'il dispose des capacités techniques nécessaires, il peut y pourvoir par ses propres moyens.

Les modalités d'applications pour l'installation, l'entretien et le contrôle technique sont fixées par les articles L. 125-1 à L. 125-2-4 et R. 125-1 à R. 125-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

AVERTISSEMENT - SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE A L'INSTALLATION AU GAZ NATUREL

Il est porté à la connaissance des parties la réglementation relative aux installations intérieures de gaz naturel et notamment les dispositions de l'article 17 de la loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003, duquel il résulte que la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, de moins d'un an de date.

L'article 17 de la loi du 3 janvier 2003 entrera en vigueur le 1^{er} novembre 2007, conformément au décret du Conseil d'Etat n°2006-1147 du 14 septembre 2006.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les 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 de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'état des risques naturels et technologiques que l'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prévisibles.

En conséquence, le **VENDEUR** a fait établir par le Cabinet SERRAIN, Géomètre-Expert sis à PARIS (75008) 66 avenue des Champs-Élysées, le 22 mai 2007 l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques savoir :

- Carte de zonage réglementaire du PPRI ;
- Plan identifiant le PPRI et le Périmètre identifiant les zones réglementaires de carrières et de gypse antéludien.

Les **BIENS** sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités.

Observation est ici faite :

- qu'il résulte de la consultation de la cartographie du PPRI de PARIS que l'immeuble situé à PARIS (7^{ème} arrondissement) 250-250bis boulevard Saint-Germain est inclus dans le périmètre de ce plan.

Il est situé en zone bleu clair avec une cote PHEC (cote des plus hautes eaux connues) de 32,60 m. Ces cotes sont exprimées en mètre dans le nivellement général de la France dit « IGN 69 ».

La carte de ce PPRI et un extrait du règlement de celui-ci concernant cette zone sont jointes et annexés aux présentes.

- qu'il résulte de la consultation de la cartographie du périmètre réglementaire des zones de carrières et de gypse antéludien que l'immeuble situé à PARIS (7^{ème} arrondissement) 250-250bis boulevard Saint-Germain est situé en dehors de zones de carrières connues.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le **VENDEUR** de la situation des **BIENS** acquis au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare que :

- depuis qu'il est propriétaire des **BIENS**, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article 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**.

CONTRATS DE GARDIENNAGE DE L'IMMEUBLE

Le **VENDEUR** déclare que deux contrats de travail ont été conclus respectivement avec Monsieur Claude FONTENETTE et Madame Christiane

FONTENETTE, exerçant la fonction de gardien pour l'immeuble objet des présentes.

Il résulte de l'état descriptif de division-règlement de copropriété ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Le requérant déclare que deux contrats de travail ainsi que deux avenants auxdits contrats ont été conclus respectivement avec Monsieur Claude FONTENETTE et Madame Christiane FONTENETTE, exerçant la fonction de gardien pour l'immeuble objet des présentes.

Le requérant transfère au profit du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (7ème) 250-250bis boulevard saint-germain, lesdits contrats de travail et avenants auxdits contrats.

Etant ici précisé que Monsieur et Madame FONTENETTE bénéficient, à titre d'avantage en nature, de la jouissance exclusive des lots n°101 et 17, ainsi qu'il résulte des contrats de travail et avenants auxdits contrats.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES poursuivra :

- lesdits contrats de travail et avenants auxdits contrats, s'obligeant à maintenir au profit de Monsieur Claude FONTENETTE et Madame Christiane FONTENETTE l'avantage en nature que constitue la jouissance des lots n°101 et 17.

- l'accord d'entreprise complétant la convention collective nationale des "Gardiens, Concierges et Employés d'Immeuble" pour une durée légale et l'accord de réduction du temps de travail et respectera ces différents accords dans le cadre des dispositions impératives du code du Travail.

Le requérant déclare qu'aucune procédure n'est en cours devant le conseil des prud'hommes.

En conséquence, le Requérant s'engage à donner à bail soumis aux dispositions des articles 1713 à 1778 du Code Civil au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES les lots n°101 et 17, moyennant un loyer principal trimestriel de DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (2272 EUR), payable le 1er jour de chaque trimestre et d'avance, révisé au terme de chaque année de location à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation en hausse de l'indice de révision des loyers (IRL) publié par l'INSEE, auquel s'ajoute une provision sur charges trimestrielle de 540,00 Euros pour une durée de 3 ans, dès la mise en copropriété de l'immeuble, savoir lors de la première vente d'un lot de copropriété.

Aux termes dudit acte, il est expressément prévu que le bail sera résilié de plein droit en cas de survenance de la fin du contrat de travail (licenciement, démission, décès).

Une copie du bail est demeurée ci-jointe et annexée.

Le Requérant s'engage à convoquer une assemblée générale des copropriétaires à l'effet de régulariser ledit bail.

Tout copropriétaire consent aux modalités des contrats de travail et avenants auxdits contrats et du bail ci-annexé. »

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance des obligations du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (7ème) 250-250BIS BOULEVARD SAINT-GERMAIN, dont il devient membre à compter de ce jour, à l'égard de Monsieur Claude FONTENETTE et Madame Christiane

FONTENETTE susnommés et en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

COPROPRIETE

Conditions particulières

1. Syndic de copropriété

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que:

- le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droit immobiliers objets des présentes est : le Cabinet NEXITY SAGGEL, ayant son siège social à PARIS (9^{ème} arrondissement) 61 Rue Lafayette.

- l'immeuble est assuré par les soins du syndic par la compagnie GAN EUROCOURTAGE, suivant police numéro 028.437.791, prenant effet le 1^{er} décembre 2006, par l'intermédiaire du Cabinet de CLARENS dont le siège social est à PARIS (8^{ème} arrondissement) 17 rue de Washington.

2. Respect du règlement de copropriété

L'ACQUEREUR devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

3. Répartition entre le vendeur et l'acquéreur de la charge du paiement des créances de la copropriété

3.1. Principes de répartition

3.1.1. Principes légaux

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions applicables et notamment des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 en vigueur depuis 1^{er} septembre 2004, savoir:

- les provisions sur charges sont, sauf disposition contraire prise par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1, alinéas 2 et 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965);
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic conformément à l'article 6 du décret du 17 mars 1967 (dispositions combinées des articles 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967);
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR (troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965);
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires;

- le trop ou moins perçu sur provisions, relevé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Enfin, toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

3.1.2. Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A. Travaux votés avant la signature des présentes

Il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera tous travaux décidés avant ce jour, qu'ils aient été exécutés ou non ainsi que les charges courantes jusqu'à l'entrée en jouissance de L'**ACQUEREUR**.

A cet égard, le **VENDEUR** rappelle que l'ensemble des travaux votés antérieurement aux présentes sont à ce jour intégralement réglés. Si toutefois cette déclaration se révélait inexacte, il est convenu que le **VENDEUR** supportera tous les travaux décidés avant ce jour, qu'ils aient été exécutés ou non.

B. Travaux votés après la réalisation de la vente promise

L'**ACQUEREUR** supportera le coût des travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

3.2. Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, **LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

3.2.1 Règlements effectués par le VENDEUR :

Le **VENDEUR** réglera au syndic, par prélèvement sur le prix de la vente:

- l'ensemble des provisions exigibles que celles-ci correspondant au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (notamment les travaux votés antérieurement) ;
- tout arriéré de provision ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte;
- et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente;
- sans omettre les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

3.2.2 Règlements effectués par l'ACQUEREUR :

Pour sa part, l'**ACQUEREUR** supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date;
- et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à ce jour;

- sans omettre les honoraires de mutation incombant à l'**ACQUEREUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté susvisé qui a été délivré par le syndic.

3.2.3. Fonds de roulement et fonds de réserve

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de fonds de roulement.

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

Le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente, relativement aux biens et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement, l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours, renonçant en faveur du **VENDEUR** à lui réclamer le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la vente.

4. Procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de procédure intentée par la copropriété ou à l'encontre de cette dernière.

Pour le cas où le Syndicat des copropriétaires serait partie à une quelconque procédure au jour de la signature de l'acte authentique de vente, les parties sont convenues de ce qui suit:

a) tous les appels de fonds faits antérieurement à ce jour resteront acquis au Syndicat des copropriétaires, qu'elle qu'en soit la date et leur versement par le **VENDEUR**, sans que l'**ACQUEREUR** ait à les lui rembourser;

b) toutes les conséquences postérieures à ce jour de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) feront le bénéfice ou la perte de l'**ACQUEREUR** qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** à ce sujet.

Carnet d'entretien

En application des articles 18 et 45-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** que le syndic de l'immeuble a l'obligation de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble et d'en assurer la consultation au profit de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété dudit immeuble.

Toutefois le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, ledit carnet n'a pas encore été établi.

L'**ACQUEREUR** prend acte de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**. Il s'engage à faire siennes les prescriptions qui résulteraient du carnet d'entretien de l'immeuble quand celui-ci aura été établi à la diligence du syndic.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le Notaire soussigné porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles *"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité."*

Par suite, l'article 46-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 dispose : *"Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic."*

L'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers objet des présentes ayant été construit depuis plus de quinze ans, un diagnostic technique a été établi par la société SIENA INGENIERIE, dont le siège est à PARIS (8^{ème} Arrondissement) 18 rue Marbeuf, le 8 Mars 2006, en application de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Un exemplaire de ce diagnostic a été porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** et a été remis dès avant ce jour par le notaire à ce dernier qui le reconnaît.

DECLARATIONS

Déclarations des parties sur leur capacité :

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent :

- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Qu'ils ont leur siège social et/ou leur domicile en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'ils ne sont soumis à aucune procédure collective, étant précisé qu'une procédure collective désigne le fait pour toute personne :

- (a) d'admettre par écrit de ne pas être en mesure d'assurer le règlement de l'ensemble ou une partie substantielle de ses dettes lorsqu'elles deviennent exigibles ;
- (b) d'être en état de cessation des paiements au sens de l'article L 631-1 du Code de commerce;
- (c) de faire l'objet, à son initiative ou à celle d'un tiers ;
 - i) d'une liquidation amiable ou d'une dissolution ;
 - ii) d'une demande de désignation ou d'une désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L 611-3 du Code de commerce ou d'un conciliateur, au sens de l'article L.611-4 du Code de commerce
 - iii) d'une procédure ou d'un jugement en responsabilité pour insuffisance d'actif au sens des articles L.651-1 et suivants du Code de commerce,

- iv) d'une procédure ou d'un jugement homologuant un accord amiable selon les articles L.611-9 et suivants du Code de commerce ou de sauvegarde ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale ou partielle, ou d'une procédure d'insolvabilité au sens du règlement européen du 29 mai 2000
 - v) d'une procédure d'alerte au sens de l'article L 612-3 alinéa 2 du Code de commerce (défaut de réponse satisfaisante de la personne morale concernée) ;
- (d) de céder à titre de paiement une partie substantielle de son actif immobilisé à ses créanciers ; ou
- (e) de prendre une mesure ou faire l'objet d'une procédure ou d'un jugement ayant des effets similaires à ceux produits par une mesure, procédure ou jugement visée aux (a), (b), (c), (d) ci-dessus ;

ou tout autre procédure du même type ou ayant le même objet prévue par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises ou relative au surendettement des particuliers prévu par le Code de la consommation.

En outre l'**ACQUEREUR** déclare :

- ne pas agir à l'effet des présentes en qualité de professionnel de l'immobilier,
- avoir en France sa résidence habituelle.

Déclarations sur les biens vendus :

Le **VENDEUR** déclare :

1 – Sur l'état et la configuration de Biens vendus

- qu'ils ne sont pas soumis au prélèvement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H) ;
- qu'ils ne sont pas insalubres et n'ont fait l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation, d'injonction de travaux, ni aucune intervention administrative motivée par l'état de péril.
- qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune notification tendant à leur expropriation.

2 – Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- que lesdits biens ne font pas et n'ont jamais fait l'objet d'aucune action en rescision, réquisition, préavis de réquisition ou expropriation,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur, 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 les servitudes

- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sur les Biens vendus autre que celles relatées dans une note demeurée jointe et annexée aux présentes.

4 – Situation locative

- qu'ils ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré du chef de la Société WB-FSG SAS, du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble et du précédent propriétaire a révélé une inscription de privilège de prêteurs de deniers prise au deuxième bureau des Hypothèques de PARIS au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE, le 20 octobre 2005, volume 2005V numéro 6644 pour un montant en principal de 24.768.000,00 Euros et ayant effet jusqu'au 30 septembre 2011.

L'inscription ci-dessus porte sur l'ensemble immobilier entier résultant d'une convention de crédit global.

ORIGINE DE PROPRIETE

- En ce qui concerne les lots n° 64, 65 et 66 :

Lesdits lots ci-dessus désignés appartiennent au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A PARIS (7^{ème}), 250-250bis BOULEVARD SAINT-GERMAIN pour avoir été créés par privatisation des parties communes de l'ensemble immobilier, aux termes des présentes.

- En ce qui concerne le lot n° 50 et 51 :

Lesdits lots ci-dessus désignés appartiennent à la Société WB-FSG SAS pour avoir acquis l'ensemble immobilier dont ils dépendent de :

La société dénommée "**CNP ASSURANCES**", société anonyme à directoire et conseil de surveillance, dont le siège social est à PARIS (15^{ème} Arrondissement) 4 Place Raoul Dautry, identifiée sous le numéro SIREN 341.737.062 RCS PARIS.

Suivant acte reçu par Maître Eliane FREMEAUX, Notaire à PARIS, en date du 22 septembre 2005, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de PARIS, le 20 octobre Volume 2005P numéro 6644.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte,

L'état délivré sur cette publication du chef du vendeur était négatif en tous points.

Du chef de la Société CNP ASSURANCES

Ledit immeuble appartenait à la Société CNP ASSURANCES par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite en pleine propriété de :

La société "**PARILOR SA**", société anonyme au capital de 250.000,00 Francs, ayant son siège social à PARIS (9^{ème}), 2 rue Pillet-Will, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 394 471 734.

Aux termes d'un acte reçu par Maître LIEVRE, notaire à Paris, le 27 février 1998.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de Paris le 23 avril 1998, volume 1998 P, numéro 2995.

L'état délivré sur cette formalité du chef du vendeur s'est révélé négatif en tous points.

Du chef de la Société PARILOR SA

Ledit immeuble appartenait à la Société dénommée « PARILOR SA » par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite avec d'autres biens de :

La Société dénommée "**LA FONCIERE PARIXEL**", société anonyme, au capital de 957.235.000,00 Francs, ayant son siège social à PARIS (8^{ème}), 16

avenue de Messine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 383 534 385.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc ALEXANDRE, notaire à Paris, le 21 avril 1997.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de Paris les 5 février et 25 mars 1998, volume 1998 P numéro 887.

Du chef de la Société LA FONCIERE PARIXEL

L'immeuble appartenait à la Société LA FONCIERE PARIXEL par suite de l'apport qui lui en avait été fait par :

La Société dénommée « GAN SA », société anonyme au capital de 169.464.000,00 F, dont le siège social est à PARIS (9^{ème}) 2 rue Pillet-Will et 17 rue Laffitte, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 542 109 301.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc ALEXANDRE, notaire à Paris, le 15 décembre 1994.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de Paris, le 7 septembre 1995, volume 1995 P, numéro 5173.

Ledit acte a fait l'objet d'un acte complémentaire reçu par Maître Jean-Marc ALEXANDRE, notaire à PARIS, le 19 décembre 1995.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de Paris, les 29 janvier et 30 avril 1996, volume 1996 P, numéro 559.

Ledit acte complémentaire a fait l'objet d'une attestation rectificative le 4 avril 1996 publiée audit bureau le 30 avril 1996, volume 1996 P numéro 2577.

Du chef de la Société GAN SA

Originellement l'immeuble appartenait à la société la "NATIONALE VIE" devenue depuis "GAN SA" par la suite d'un acte contenant vente par Monsieur et Madame de la ROCHEFOUCAULT à la NATIONALE VIE, reçu par Maître YVER, notaire à Paris, le 8 juillet 1890.

Une expédition de cet acte a été transcrite au 1^{er} bureau des hypothèques de la Seine le 10 juillet 1890 volume 5277 numéro 2.

Il est ici observé que la dénomination de la société "GAN SA", résulte des faits suivants :

La société les ASSURANCES NATIONALES VIE a changé de dénomination pour devenir GAN VIE-COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCES SUR LA VIE aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 26 juin 1976, déposée au rang des minutes de Maître Jean-Marie BELLET, notaire à PARIS, le 22 avril 1977.

Une expédition de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de Paris le 11 août 1977 volume 2891 numéro 13,

Le changement de dénomination de la société GAN VIE-COMPAGNIE FRANCAISE D'ASSURANCES SUR LA VIE au profit de la dénomination GAN SA a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par maître Jean-Marie BELLET, notaire à Paris, le 23 décembre 1987.

Une expédition de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de Paris, les 4 février et 4 mars 1988, volume 1988 P, numéro 638.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure des biens et droits immobiliers objet des présentes est relatée dans une note demeurée jointe et annexée aux présentes et dont lecture a été donnée aux parties.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile, en leurs sièges ou demeure respectifs.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au deuxième bureau de Hypothèques de PARIS, conformément aux prescriptions du Décret N° 55-22 du 4 janvier 1955 contenant réforme de la publicité foncière et aux textes subséquents, aux frais de l'**ACQUEREUR**.

Si lors de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, il existe des inscriptions, publications ou mentions grevant les biens objet des présentes du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** s'engage à en obtenir à ses frais la mainlevée, la radiation ou l'annulation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-dessus élu de l'état contenant lesdites inscriptions, publications ou mentions.

L'**ACQUEREUR** sera au surplus indemnisé de tous frais extraordinaires de purge.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, concernant les biens vendus et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout principal clerc de notaire ou sous principal clerc de notaire de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil, de compléter les déclarations fiscales et d'en assurer ainsi la publication.

INSCRIPTION AU FICHIER BIEN

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 ou au public de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

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

Les parties ainsi informées consentent à ladite inscription.

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 convenu.

En outre, le notaire associé soussigné affirme qu'à sa connaissance personnelle le présent acte n'est ni contredit ni modifié par aucune contre lettre contenant augmentation de prix.

DONT ACTE

Etabli sur quarante-sept pages

Mademoiselle Virginie VOLPOET, clerc assermenté, habilité à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte, les jour et an sus dits.

Et Maître Eliane FREMEAUX notaire soussigné susnommé a également signé le même jour.

Suivent les signatures

Le soussigné, Maître **Nicolas THIBIERGE**, Notaire associé de la Société « Nicolas THIBIERGE, André PONE, Eliane FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN, Jean-François SAGAUT et Jean-Christophe CHAPUT », Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (8ème) Rue d'Astorg numéro 9, certifie la présente copie établie sur **quarante sept** pages dont **vingt sept** pages relevant de la seule première partie 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, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication et approuve aucun blanc(s) bâtonné(s), sans renvoi ni mot nul.

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom, prénoms ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A PARIS (7EME ARRONDISSEMENT) 250, 250 BIS BOULEVARD SAINT-GERMAIN** sur le vu de ses actes constitutifs et en ce qui concerne la société **WB-FSG SAS** sur le vu d'un extrait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de **PARIS**.

PARIS, le

NP

13 SEP. 2007



ANNEXE

MODIFICATIF À L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

publié au service de la publicité foncière de **Paris 2**
le 4 juillet 2011, volume 2011P, numéro 4001

2011 L° N° 383
EDDM
Refus en application de :
Art. 34 § 2 D. 4/01/55 - Art 22 et 31 D. 14/10/55.
Date : 16/06/2011
Bureau et signature :
Le Conservateur,
ALBERT THUMANN

MFD N° D'AGRÈMENT 20020030		2011 D N° 6061 EDDM		Date : 04/07/2011 Volume : 2011 P N° 4001	
		B490		125,00 EUR	
(pour l'établissement de la carte d'identité professionnelle)					
BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DEPOT	DATE			
	Salaires : 30,00 EUR		Droits : 125,00 EUR		
		TAXES :			
		SALAIRES :			
		TOTAL			
<p>L'AN DEUX MIL ONZE Le VINGT ET UN AVRIL</p> <p>Maître Yoline GANEM-COHEN, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée 'Pierre STROCK, Pierre KLEPPING et Yoline GANEM-COHEN, Notaires Associés', titulaire d'un Office Notarial sis à PUTEAUX (Hauts de Seine) 18 Rue Marius Jacotot.</p> <p>A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE COPROPRIETE et VENTE DE LOCAUX EN COPROPRIETE</p> <p>IDENTIFICATION DES PARTIES</p> <p>LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (7^{ème}), 250bis BOULEVARD SAINT GERMAIN.</p> <p>Ledit syndicat représenté par son syndic :</p> <p>La Société dénommée DOMINIQUE G. FESSART SAS, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000.000,00 € ayant son siège social à PARIS (1^{er} arrondissement) 205 rue Saint Honoré, identifiée sous le numéro SIREN 479919490 RCS PARIS.</p> <p>Ladite société représentée par Monsieur Dominique FESSART, domicilié professionnellement à PARIS (1^{er}), 205 rue du Faubourg saint Honoré, Agissant au nom et pour le compte de la société, en sa qualité de Président.</p> <p>Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté aux termes d'une Assemblée Générale des Associés en date du 1^{er} décembre 2004, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.</p>					
<p>Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.</p>					

Monsieur Dominique FESSART, à ce non présent, mais représenté par Madame Eve ROMPILLON, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à PUTEAUX (92800), 18 rue Marius Jacotot, en vertu d'une procuration sous seing privée en date à PARIS du 18 avril 2011, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

Ladite Société DOMINIQUE G. FESSART SAS, agissant en sa qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble situé à PARIS (7^{ème}), 250bis boulevard Saint Germain,

Fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée aux termes d'une Assemblée Générale des Copropriétaires en date du 18 mars 2010,

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires en date du 15 novembre 2010, laquelle assemblée n'ayant fait l'objet d'aucun recours, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le cabinet Dominique G. FESSART SAS en date du 26 janvier 2011.

Sont demeurées annexées aux présentes après mention :

- copie de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 18 mars 2010,
- copie de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 15 novembre 2010,
- l'original de l'attestation de non recours délivrée par le syndic en date du 26 janvier 2011.

Ci-après dénommé « LE VENDEUR »

D'UNE PART

Monsieur Gérard Elie GERBI, Gérant de Société, et Madame Danielle Aline Estelle BEN AZERAH, Président Directeur Général, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (7ème arrondissement) 250 Bis Boulevard Saint-Germain.

Nés, savoir :

Monsieur à ALGER (ALGERIE) le 14 mars 1941.

Madame à ALGER (ALGERIE) le 17 janvier 1943.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Joël DEJEAN de LA BATIE notaire à PARIS le 19 octobre 1964 préalable à leur union célébrée à la Mairie de LES LILAS (Seine-Saint-Denis) le 22 octobre 1964.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur et Madame GERBI sont ici représentés par Mademoiselle Juliette SOREL, notaire assistant, domiciliée professionnellement à PUTEAUX (92800), 18 rue Marius Jacotot, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 15 avril 2011 dont l'original est demeuré ci-après annexé aux présentes après mention.

Ci-après dénommé « L'ACQUEREUR »

D'AUTRE PART

EXPOSE

1°/Désignation de l'immeuble

Sur la commune de PARIS (7ème arrondissement) 250-250 Bis Boulevard Saint Germain .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété construit sur un terrain délimité:

En Façade, par :

-Le Boulevard Saint Germain .

Au Nord :

- En partie, par l'immeuble sis 252 Boulevard Saint Germain, cadastré Section 0701 AN numéro 17 .

- En partie, par l'immeuble sis 252 Bis Boulevard Saint Germain et 9 Rue de Villersexel, cadastré Section 0701 AN numéro 16 .

- En partie, par l'immeuble sis 49-51 Rue de l'Université cadastré Section 0701 AN numéro 12 .

A L'Est :

-par l'immeuble sis 47 Rue de l'Université cadastré Section 0701 AN numéro 47.

Au Sud :

Par l'immeuble sis 244-246-248 Boulevard Saint Germain, 45 Rue de L'Université et 6 Impasse de Valmy, cadastré Section 0701 AN numéro 19.

ledit immeuble comprenant:

-Un Bâtiment A,

En façade à l'alignement actuel du Boulevard Saint Germain sur toute la largeur de la parcelle avec retour en aile le long de la limite séparative Sud, élevé sur sous sol, d'un rez-de-chaussée, de quatre étage carrés, d'un cinquième étage légèrement mansardé et d'un sixième étage .

-Un Bâtiment B,

Au fond de la parcelle, accolé aux limites séparatives Nord, Est et Sud, élevé sur rez-de-chaussée d'un premier étage.

-Cour commune, deux courettes, 8 emplacements de voitures, jardinière et passage commun sur le reste du rez-de-chaussée.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AN, numéro : 18, lieudit : 250 Boulevard Saint Germain, pour une contenance de : 18a 04ca.

2°/ Etablissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître FREMEAUX, notaire à PARIS, le 27 novembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 2ème BUREAU, le 15 décembre 2006, volume 2006 P, numéro 7595.

Ledit acte modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître FREMEAUX, notaire à PARIS, le 6 septembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 2ème BUREAU le 17 septembre 2007, volume 2007 P, numéro 5434.

3°/ Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires en date du 15 novembre 2010.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire du 15 novembre 2010 dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention, les copropriétaires ont décidé à l'unanimité la création d'un nouveau lot selon projet par géomètre et la vente de ce lot au copropriétaire sus nommé moyennant la somme de UN EURO (1,00 Euro), avec adjonction des nouveaux millièmes aux parties communes correspondantes.

Le syndic certifie que tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués préalablement à l'assemblée ci-dessus analysée, et que le procès-verbal de ladite assemblée a été régulièrement notifié et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours ou opposition, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours délivrée par le syndic en date du 26 janvier 2011, demeurée ci-annexée après mention.

CECI EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit :

I - MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

A°/ CREATION D'UN NOUVEAU LOT A PARTIR DE PARTIES COMMUNES

En exécution de la décision sus relatée, il est créé un lot supplémentaire ci-après décrit, étant ici rappelé qu'en raison de l'adjonction de tantièmes attribués à ce nouveau lot, la propriété des parties communes générales se trouve exprimée non plus en 10046^{èmes} mais en 10059^{èmes}.

Le LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)

Dans le Bâtiment A, au sixième étage, la partie de couloir donnant accès au lot 69.

Cette partie est à aménager avec le lot 69.

Et les treize/dix mille cinquante neuvièmes (13/10059èmes) des parties communes générales.

Tel qu'il figure au plan établi par le Monsieur Christian AUBERT, Géomètre-Expert – 3 rue du Loing - 75017 PARIS, le 15 juillet 2010 dont un exemplaire demeure joint et annexé aux présentes après mention.

TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS

La modification de l'Etat Descriptif de Division ci-dessus est résumée dans les tableaux établis conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1 350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

Il est précisé que la désignation, la localisation et les chiffres des quotes-parts de propriété des parties communes des lots de la division de l'immeuble sis à PARIS (7^{ème}) 250bis boulevard Saint Germain, tels qu'ils figurent sur la fiche générale dudit immeuble sont inchangés.

Par contre, en raison de la création du lot supplémentaire, objet des présentes, auquel il est attribué 13 tantièmes, les quotes-parts des parties communes sont désormais exprimées en 10 059^{èmes} au lieu de 10 046^{èmes}.

Lot	Bât	Esc	Etage	Nature du lot	Ancienne QP parties communes générales en 10046èmes	Nouvelle QP parties communes générales en 10059èmes	Modifications
70	A	A	6ème	couloir	-	13	Créé (issu des parties communes)

MODIFICATIF DE COPROPRIETE – TABLEAU RECAPITULATIF GENERAL

Lot	Bât.	Esc	Etage	Nature des lots	Copro origine	Copro finale	Modification des lots
1	A	Serv. ABC	S/sol	Local	6	6	
2	A	Serv. ABC	S/sol	Cave double	11	11	
3	A	Serv. ABC	S/sol	Cave double	12	12	
4	A	Serv. ABC	S/sol	Cave double	19	19	
5	A	Serv ABC	S/sol	Cave	10	10	
6	A	Serv ABC	S/sol	Cave	11	11	
7	A	Serv ABC	S/sol	3 caves	19	19	
8	A	Serv ABC	S/sol	Cave	14	14	
9	A	Serv ABC	S/sol	Local	4	4	
10	A	Serv ABC	S/sol	Cave	2	2	
11	A	Serv ABC	S/sol	Cave	19	19	
12	A	Serv ABC	S/sol	Cave	13	13	
13	A	Serv ABC	S/sol	Cave	10	10	
14	A	Serv ABC	S/sol	Cave	4	4	
15	A	Serv ABC	S/sol	Cave	17	17	
16	A	Serv ABC	S/sol	Cave	5	5	
17	A	Serv ABC	S/sol	Cave	8	8	
18	A	Serv ABC	S/sol	Cave	5	5	
19	A	Serv ABC	S/sol	Local	13	13	
20	A	Serv ABC	S/sol	Local	14	14	
21	A	Serv ABC	S/sol	Local	4	4	
22	A	Serv ABC	S/sol	Cave double	9	9	
23	A	Serv ABC	S/sol	Local	13	13	
24	A		Rdc	Local	551	551	
25	A		Rdc	Appartement	480	480	
26	A		Rdc	Garage	31	31	
27	A		Rdc	Garage	48	48	
28	A	Pr.+serv.B	1 ^{er}	Appartement	803	803	
29	A	Pr.serv.A	1 ^{er}	Appartement	626	626	
30	A	Pr.serv.B	2 ^{ème}	Appartement	909	909	
31	A	Serv.B	2 ^{ème}	wc	3	3	

32	/	A	Pr.serv.A	2 ^{ème}	Appartement	696	696	
33	/	A	Pr.serv.B	3 ^{ème}	Appartement	887	887	
34	/	A	Serv.B	3 ^{ème}	wc	3	3	
35	/	A	Pr.Serv.A	3 ^{ème}	Appartement	675	675	
36	/	A	Pr.serv.B	4 ^{ème}	Appartement	895	895	
37	/	A	Pr.serv.A	4 ^{ème}	Appartement	660	660	
38	/	A	Pr.serv.B	5 ^{ème}	Appartement	843	843	
39	/	A	Pr.serv.A	5 ^{ème}	Appartement	633	633	
40	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Local	8	8	
41	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Habitation	29	29	
42	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Habitation	32	32	
43	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Habitation	37	37	
44	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Local	11	11	
45	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Local	12	12	
46	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Appartement	51	51	
47	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Habitation	70	70	
48	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Habitation	73	73	
49	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Habitation	51	51	
52	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	17	17	
53	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	9	9	
54	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	12	12	
55	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	7	7	
56	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	20	20	
57	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	16	16	
58	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	10	10	
59	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	11	11	
60	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	9	9	
61	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	8	8	
62	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	5	5	
63	/	A	Serv.B	6 ^{ème}	Local	7	7	
64	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Couloir	5	5	
65	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Couloir	39	39	
66	/	A	Serv.A	5 ^{ème}	Local	2	2	
68	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Studio	59	59	
69	/	A	Serv.A	6 ^{ème}	Studio	88	88	
70	/	A	A	6 ^{ème}	Couloir		13	Issu de partie commune
101	/	B		Rdc	Duplex	113	113	
102	/	B		Rdc	Duplex	63	63	
103	/	B		Rdc	Duplex	146	146	
151	/			Rdc	Parking	5	5	
152	/			Rdc	Parking	3	3	
153	/			Rdc	Parking	5	5	
154	/			Rdc	Parking	8	8	
155	/			Rdc	Parking	5	5	
156	/			Rdc	Parking	5	5	
157	/			Rdc	Parking	5	5	
158	/			Rdc	Parking	5	5	
Total						10046	10059	

MODIFICATIF DE COPROPRIETE - TABLEAU DES CHARGES				
LOT	CHARGES GENERALES	CHARGES BATIMENT	CHARGES ASCENSEUR	CHARGES CHAUFFAGE
70	10046	10048	10118	10062
	13	13	38	19
	10059	10061	10156	10081

B'/ APPLICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le lot numéro 10 ci-dessus créé est soumis aux dispositions du règlement de copropriété du 27 janvier 1987 régissant l'immeuble.

Ce lot numéro 70 participera notamment aux charges générales de la copropriété sur la base de 13 tantièmes de la copropriété.

Le dénominateur est porté à 10 059èmes.

II – VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la commune de PARIS (7ème arrondissement) 250-250 Bis Boulevard Saint Germain.

Dans l'ensemble immobilier en copropriété comprenant :

-Un Bâtiment A,

En façade à l'alignement actuel du Boulevard Saint Germain sur toute la largeur de la parcelle avec retour en aile le long de la limite séparative Sud, élevé sur sous sol, d'un rez-de-chaussée, de quatre étage carrés, d'un cinquième étage légèrement mansardé et d'un sixième étage .

- Un Bâtiment B,

Au fond de la parcelle, accolé aux limites séparatives Nord, Est et Sud, élevé sur rez-de-chaussée d'un premier étage.

- Cour commune, deux courettes, 8 emplacements de voitures, jardinière et passage commun sur le reste du rez-de-chaussée.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AN, numéro : 18, lieudit : 250 Boulevard Saint Germain, pour une contenance de : 18a 04ca.

Le LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)

Dans le Bâtiment A, au sixième étage, la partie de couloir donnant accès au lot 69.

Cette partie est à aménager avec le lot 69.

Et les treize/dix mille cinquante neuvièmes (13/10059èmes) des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-avant énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Garantie de superficie

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, LE VENDEUR déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ce texte est la suivante :

Lot numéro 70 : 11,3m²

Le mesurage a été effectué, en conformité des dispositions du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, par Monsieur Christian AUBERT, géomètre expert, 3 rue du Loing à PARIS (14^{ème}), ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 15 juillet 2010 demeuré annexé au présent acte.

Si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le VENDEUR, pourrait être amené, à la demande de L'ACQUEREUR, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par L'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter de ce jour.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret du 17 mars 1967 portant définition de la superficie d'un lot de copropriété :

- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus ; leur superficie pouvant être indiquée n'est donc pas garantie.

NATURE ET QUOTITE

Nature et quotité des droits vendus

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du BIEN objet des présentes.

Nature et quotité des droits acquis

LE BIEN objet des présentes est acquis par : Monsieur et Madame Gérard GERBI à concurrence de la moitié chacun en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

Effet relatif

Les biens ci-dessus désignés ont été créés aux termes d'un acte modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi aux présentes et qui sera publié avant ou en même temps que les présentes.

Préalablement, ces biens dépendaient des parties communes de l'immeuble ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété sus-désigné, et appartenaient au syndicat des copropriétaires, depuis l'établissement du règlement de copropriété-état descriptif de division :

Règlement de copropriété - Etat descriptif de division

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître FREMEAUX, notaire à PARIS, le 27 novembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 2^{ème} bureau, le 15 décembre 2006, volume 2006 P, numéro 7595.

Ledit acte modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître FREMEAUX, notaire à PARIS, le 6 septembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 2^{ème} bureau le 17 septembre 2007, volume 2007 P, numéro 5434.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GANEM-COHEN, notaire à PUTEAUX (Hauts de Seine), ce jour, dont une copie authentique sera publiée audit bureau des hypothèques, un instant avant les présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE – JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de UN EURO (1,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

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

Observation étant faite qu'il appartiendra donc au syndic de procéder sous sa responsabilité à la répartition du prix entre les copropriétaires ayant des droits dans les parties communes vendues, conformément à l'article 16-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

DONT QUITTANCE

DECLARATIONS FISCALES

Taxation des plus-values

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de : PARIS 7^E Centre des Finances Publiques – 9 Place Saint Sulpice – 75292 PARIS Cedex 06.

- que le bien vendu provenant des parties communes de l'immeuble constituées aux termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître reçu par Maître FREMEAUX, notaire à PARIS, le 27 novembre 2006.

Le prix de vente est inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15000,00€).

En conséquence, la présente mutation est donc exonérée d'impôt sur la plus-value conformément aux dispositions de l'article 150 U-II-6° du Code général des impôts.

Impôts sur la mutation

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée et est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui est due par L'ACQUEREUR.

Calcul des droits

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

Le prix de la présente vente, de MILLE CINQ CENTS EUROS.

Ci 1.500,00 €

BASE TAXABLE 10.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	1.500€	3,80%	57€
Taxe Communale	1.500€	1,20%	18€
Prélèvement Etat	57€	2,37%	1€
TOTAL			76€

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de PARIS 2^{ème} BUREAU.

MENTION DE CLOTURE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Compte tenu de la nature du BIEN, le présent acte authentique n'entre pas dans le champ d'application des dispositions protectrices de l'ACQUEREUR immobilier prévues par l'article L. 271-1 et L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en l'étude du notaire soussigné.
- Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office du notaire soussigné.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les charges et conditions suivantes :

Etat du bien

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

Servitudes

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

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

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

Contrat d'assurance

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par LE VENDEUR pour ce BIEN.

Il est cependant expressément convenu entre les parties que LE VENDEUR résiliera sa police d'assurance.

Abonnements

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Impôts et taxes

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

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

Sur la situation administrative

- 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.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur LE BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

Sur les servitudes :

- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application des dispositions de l'article R.4532-97 du Code du travail, le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les biens objets des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L.4532-16 du Code du travail, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros œuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par les articles L 4744-2 à L 4744-5 du même Code.

Sur l'occupation du BIEN vendu et sa situation au regard des textes en vigueur sur la protection des occupants de locaux d'habitation :

- que le bien vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;

- et que par conséquent, le droit de préemption institué par l'article 10 modifié de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ne peut s'exercer à l'occasion de la présente mutation.

Sur l'occupation antérieure du bien vendu et sa situation au regard de l'article 15 (modifié) de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 :

- que le VENDEUR n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

Diagnostic technique

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation, dont une copie est annexée après mention.

Sur la réglementation relative à l'amiante

LE VENDEUR déclare :

- que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;

- que les recherches entreprises conformément à l'article R. 1334-24 du même code n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits mentionnés à l'annexe 13-9 de ce code, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par DEP sis à NEUILLY PLAISANCE (Seine Saint Denis) 9 Rue Edmond Michelet, le 17 juin 2010, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

Il résulte de ce diagnostic ce qui suit littéralement rapporté :

« Conclusion sur les matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-plafonds

Compte tenu des résultats d'analyses et conformément au code de la santé publique, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

Conclusion sur les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux plafonds)

Conformément au code de la santé publique, notre recherche n'a pas révélé la présence de produits et matériaux contenant de l'amiante, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités ».

LE VENDEUR déclare que, conformément à l'article R. 1334-25 du même code, un dossier technique amiante a été établi.

Une copie de ce dossier ainsi qu'une copie de la fiche récapitulative sont demeurées ci-annexées.

Sur la lutte contre le saturnisme

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb établi par DEP sis à NEUILLY PLAISANCE (Seine Saint Denis) 9 Rue Edmond Michelet le 18 septembre 2008, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Il résulte de ce constat ce qui suit littéralement rapporté :

« Présence de revêtements contenant du plomb en concentration > 1mg/cm² avec dégradations ».

Risques naturels et technologiques

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels suivant arrêté préfectoral de la Ville de PARIS sous le numéro 2006-45-1 du 14 février 2006.

- Anciennes carrières.
- Inondation.

L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeurées ci-annexées après mention. A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 21 avril 2011, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Sont demeurées ci-jointes et annexées après mention, les pièces suivantes :

- note de renseignements d'urbanisme en date du 30 décembre 2010,
- plan de sauvegarde et de mise en valeur,
- extrait du plan cadastral,
- demande de renseignements sur les carrières en date du 5 janvier 2011,

- note d'information sur la liste des immeubles frappés de péril en date du 4 janvier 2001.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance par tant la lecture qui lui en a été faite que par les explications qui l'ont été données par le Notaire soussigné et s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents susvisés sans recours contre l'ancien propriétaire.

Droit de préemption urbain

LE BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Une copie de la lettre d'envoi de la déclaration d'intention d'aliéner en date du 13 janvier 2011, et l'accusé de réception sont demeurés annexés aux présentes après mention.

Le Maire de ladite commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre en date du 1^{er} février 2011, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il 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.

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 sis à PARIS (7^{ème}) 250-205BIS BOULEVARD SAINT GERMAIN

Le syndic actuel de l'immeuble est DOMINIQUE G. FESSART SAS - PARIS (1er arrondissement) 205 rue Saint Honoré.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus désignés ont été créés aux termes d'un acte modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi aux présentes et qui sera publié avant ou en même temps que les présentes.

Préalablement ces biens dépendaient des parties communes de l'immeuble ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété sus-désigné, et appartenaient au syndicat des copropriétaires, depuis l'établissement du règlement de copropriété-état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître FREMEAUX, Notaire à PARIS le 27 novembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 2ème BUREAU, le 15 décembre 2006, volume 2006 P, numéro 7595.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Une fiche immeuble en date du 6 avril 2011 et certifiée au 5 avril 2011 révèle que LE BIEN vendu est libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque, mention ou saisie.

AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES

Le notaire soussigné informe les parties, et plus spécialement :

Le vendeur

- Qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic peut former opposition au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé de ses charges.

- Que l'opposition régulière vaut, au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19.1 de la loi du 21 juillet 1994.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.