

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

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 06/05/2014 au SPF de CRETEIL 1

Numéro de dépôt : 2014D04570

Volume : 2014P02706

Montant total des droits : 7 839,00

Détails des droits :

Base :	135 000,00	Taux :	4,50	Montant droit :	6 075,00
Base :	6 075,00	Taux :	2,37	Montant droit :	144,00
Base :	135 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	1 620,00

Salaires/CSI : 135,00

Total liquidation : 7 974,00

Reçu : Sept mille neuf cent soixante-quatorze Euros

Pour le SPF, le comptable ODILE PIN

Date de signature : 28/05/2014

Copie du document

14065002
HL/FH/
Compte n° 146803

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE NEUF AVRIL
A PARIS (8ème arrondissement), 3 rue Montalivet, au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Henry LETULLE,
Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Maurice LETULLE, Guy DELOISON, Henry LETULLE, Véronique DRILHON-JOURDAN et Arnaud DELOISON », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (8ème arrondissement) 3 rue Montalivet,

Avec la participation de Maître PELEN, Notaire à SAINT MAURICE, assistant le VENDEUR.

A REÇU LA PRÉSENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] responsable prospective et innovation, épouse de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demeurant à JOINVILLE-LE-PONT (94340), 16 avenue Gille.

Née à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), le 20 décembre 1965.

Mariée à la mairie de JOINVILLE-LE-PONT (94340), le 20 décembre 2011 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître [REDACTED] PELEN, Notaire à JOINVILLE-LE-PONT (94340), le 2 novembre 2011.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La société dénommée [REDACTED] société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège est à PARIS 2ÈME ARRONDISSEMENT (75002), 45 rue du Caire, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée LDJ acquiert la pleine propriété des **BIENS** objets de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

. Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

. Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
- . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES – CORRESPONDANCE – RENVOI DES PIECES".

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame [REDACTED] est présente à l'acte.
- La société dénommée LDJ est représentée à l'acte par Monsieur David LEVY, en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet de présentes en vertu de l'assemblée générale des associés en date du 8 avril 2014 dont l'original est demeuré ci-annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le vendeur, présent ou représenté.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne l'acquéreur, présent ou représenté.
- Le mot "BIENS" désignera les immeubles objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles et vendus avec ceux-ci.

VENTE

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

DESIGNATION DES BIENS

ARTICLE UN - DANS LA RESIDENCE « LES JARDINS D'ARCADIE »

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à SAINT-MAURICE (VAL-DE-MARNE) (94410), 1 Avenue du Chemin de Presles :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface

M	210	avenue des Canadiens	00 ha 57 a 66 ca
---	-----	----------------------	------------------

Ainsi qu'il résulte :

-d'un procès-verbal de cadastre en date du 26 novembre 1981 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER le 30 novembre 1981, volume 4917, numéro 16,
-et d'un procès-verbal de cadastre en date du 27 juillet 1994 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER le 25 août 1994, volume 1994P, numéro 5059.

Désignation des BIENS :

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le bâtiment B, à gauche, côté est, au 2ème étage, un appartement comprenant entrée, deux pièces, cuisine, salle de bains, WC, dégagement, placards, balcon.

Et les quarante /cinq mille six cent cinquantièmes (40 /5650 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-cinq (155) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une cave.

Et les un /cinq mille six cent cinquantième (1 /5650 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

- 49,00 M² pour le lot numéro TRENTE ET UN (31)

- Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

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

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS, du 30 janvier 1978, déposé au rang des minutes de Maître DELOISON, Notaire à PARIS, aux termes d'un acte en date du 30 janvier 1978, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 22 mars 1978, volume 3295, numéro 3.

Le règlement de copropriété a été refondu aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 9 mars 1981, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 2 avril 1981, volume 4632, numéro 1.

Union de syndicat

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE – A.B.C.D. est membre de l'union de syndicats « LES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE ».

Une copie des statuts de cette union a été annexée au modicatif du règlement de copropriété reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 9 mars 1981.

ARTICLE DEUX - DANS LA RESIDENCE « LE PANORAMIS »

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à SAINT-MAURICE (VAL-DE-MARNE) (94410), 2 à 14 Rue des Réservoirs, 1 à 23 allée des Frères Lumière, 18 à 24 avenue des Canadiens et 4 à 8 rue Aristide Briand :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
M	168	2 rue des Réservoirs	02 ha 04 a 23 ca

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre en date du 29 décembre 1977 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER le 12 janvier 1978, volume 3210, numéro 9.

Désignation des BIENS :

Lot numéro mille cent quarante-sept (1147) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un parking couvert n°1147.

Et les dix /cent millièmes (10 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS, du 29 juillet 1974, déposé au rang des minutes de Maître ALLEZ, Notaire à PARIS, aux termes d'un acte en date du 29 juillet 1974 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 30 septembre 1974, volume 1689, numéro 7.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE - JOLY, Notaire à PARIS, le 22 août 1978, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 20 septembre 1978, volume 3503, numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DELOISON, Notaire à PARIS, le 27 juillet 1979, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 26 septembre 1979, volume 3931, numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 25 mai 1982, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 28 juin 1982, volume 5134, numéro 12.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE - JOLY, Notaire à PARIS, le 17 septembre 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 22 octobre 1998, volume 1998P, numéro 6980.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BENSOUSSAN, Notaire à VILLECRESNES, le 5 janvier 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 28 février 2007, volume 2007P, numéro 1814.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GOSSE, Notaire à ONZAIN, le 5 septembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 13 septembre 2007, volume 2007P, numéro 7042.

BIENS MOBILIERS

Les **BIENS mobiliers** pris dans leur état garnissant le **BIEN** sus-désigné à l'article UN, sont décrits et estimés par les parties elles-mêmes article par article en une liste ci-après indiquée.

BIENS MOBILIERS	Valeur
<u>CUISINE</u>	
Placards haut	2050,00 EUR
Placards bas	1950,00 EUR
<u>ELECTROMENAGER</u>	
Plaque induction FAURE	500,00 EUR
Réfrigérateur ELECTROLUX	400,00 EUR
Lave-vaisselle LADEN	300,00 EUR
<u>SALLE DE BAINS</u>	
Meuble sous vasque et miroir lumineux	800,00 EUR
TOTAL	6000,00 EUR

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître CARRE, Notaire à PARIS, le 20 mai 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 16 juin 2009, volume 2009P, numéro 3065.

CHARGES ET CONDITIONS

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

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

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

Impôts et contributions

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

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

PROPRIETE - JOUSSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation et encombrements quelconques, ainsi que le VENDEUR le déclare et que l'ACQUEREUR a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (141.000,00 EUR)**,

Ce prix s'applique :

- Aux **BIENS mobiliers** à concurrence de : SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR),
- Aux **BIENS immobiliers** à concurrence de : CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135.000,00 EUR),

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, savoir :

- à concurrence de la somme de SEPT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (7.483,00 EUR) ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire participant.
- et pour le solde à l'instant même ainsi qu'il résulte des comptabilités de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et de l'Office Notarial participant.

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 ce pour quelque cause que ce soit.

ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

PUBLICATION

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

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

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître CARRE, Notaire à PARIS, le 20 mai 2009 pour une valeur de cent cinquante mille euros (150.000,00 eur).

Acte publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 16 juin 2009, volume 2009P, numéro 3065.

La plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclarée et acquittée auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare que par application des règles de calcul de la plus-value imposable, la présente cession ne dégage pas de plus-value taxable : prix de vente inférieur au prix d'acquisition.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de NOGENT SUR MARNE – CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES - 1 RUE JEAN SOULES - 94738 NOGENT SUR MARNE CEDEX.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES MOBILIERES

Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément à l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code.

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

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le VENDEUR déclare en tant que de besoin que les BIENS sont achevés depuis plus de cinq ans.

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

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (141.000,00 EUR),

Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR).
Soit la somme de CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135.000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 135.000,00	x	4,50 %	=	6.075,00
<i>Taxe communale</i> 135.000,00	x	1,20 %	=	1.620,00
<i>Frais d'assiette</i> 6.075,00	x	2,37 %	=	144,00
			TOTAL	7.839,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de 135,00 euros.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à JOINVILLE LE PONT du 28 novembre 2013.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les BIENS dont il s'agit étant destinés à l'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'ACQUEREUR le 28 novembre 2013 et la première présentation a eu lieu le 30 novembre 2013.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés annexés.

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originairement arrêtées entre le **VENDEUR** et Monsieur David LEVY lors d'un compromis de vente signé en date à JOINVILLE LE PONT le 28 novembre 2013. Monsieur David LEVY a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes d'une convention de substitution en date de ce jour dont l'original est demeuré ci-annexé.

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

Il est précisé que toute somme versée à titre de dépôt de garantie par Monsieur David LEVY lors du contrat original a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

I.CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie en cas d'éviction

L'**ACQUEREUR** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil.

Garantie hypothécaire

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

Etat

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

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

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

Contenance du terrain d'assiette

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

Servitudes

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

Contrat de fournitures de fluides

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

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

Assurance

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

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'ACQUEREUR devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

Règlement de l'impôt foncier

L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, directement en dehors la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier arrêté sur le montant de la dernière imposition.

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

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

Sur l'état :

- Que les BIENS vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits BIENS n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des BIENS en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des BIENS vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

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

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescission, résolution, réquisition ou expatriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

- Qu'il n'existe aucun litige ni aucune procédure relatifs au **BIEN**.

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

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

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

Sur les servitudes :

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

Sur la situation locative :

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

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

II.DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME, A LA PREEMPTION ET A LA CONSTRUCTION

URBANISME

- En ce qui concerne l'immeuble article un -
la résidence « les jardins d'arcadie » - appartement et cave

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

-Certificat et attestation sur un bien immobilier,
-Certificat d'urbanisme,
-Demande de renseignement sur les carrières,

-Plan de situation,
-Plan d'ensemble.

- En ce qui concerne l'immeuble article deux -
la résidence « le panoramis » - parking

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

-Certificat et attestation sur un bien immobilier,
-Certificat d'urbanisme,
-Demande de renseignement sur les carrières,
-Plan de situation,
-Plan d'ensemble.

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.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les **BIENS** sont situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 3 janvier 2014.

Par lettre en date du 30 janvier 2014 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus visée, sont demeurées annexées.

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Il a été souscrit par le Cabinet SAFAR, en sa qualité de syndic ci-après plus amplement désigné, à l'occasion des travaux d'aménagement des espaces extérieurs de la résidence « LE PANORAMIS », votés aux termes de la résolution n° 19 de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 3 mai 2012, une police d'assurance dommages ouvrage conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances, et garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité les dommages pouvant survenir à cet ouvrage et ce, suivant police numéro P510025/70.

Il est précisé que pour les autres parties des **BIENS** dont il s'agit, le **VENDEUR** déclare n'avoir effectué aucune construction ou rénovation entrant dans le cadre des articles L 241-1 et suivants du Code des assurances, et ce depuis moins de dix ans.

III. DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

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

SATURNISME

La construction est postérieure au 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

AMIANTE

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

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

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

En ce qui concerne l'appartement et la cave situés dans la Résidence «LES JARDINS D'ARCADIE » :

Un "Dossier Amiante Parties Privatives" a été établi dans les parties privatives le 1 août 2013 par IDF - 37 rue de la Varenne 94100 SAINT MAUR DES FOSSES.

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

Un exemplaire de ce dossier est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes : « *Il a été repéré des matériaux et produits pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués : revêtements durs (plaques de menuiseries) (séjour, cuisine, chambre / Non prélevé pour ne pas altérer sa fonction).* »

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

En ce qui concerne le parking situé dans la Résidence «LE PANORAMIS » :

Un "Dossier Amiante Parties Privatives" a été établi dans les parties privatives le 1 août 2013 par IDF - 37 rue de la Varenne 94100 SAINT MAUR DES FOSSES.

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

Un exemplaire de ce dossier est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

En ce qui concerne les parties communes situés dans la Résidence «LES JARDINS D'ARCADIE » :

Un diagnostic technique a été établi le 30 mai 2013 par le cabinet DEP - 9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau - 93360 NEUILLY PLAISANCE .

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : *Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.*

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 Juin 2011.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré annexé.

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

En ce qui concerne les parties communes situés dans la Résidence «LE PANORAMIS » :

Un diagnostic technique a été établi le 21 février 2003 par le cabinet ETC - 37 route d'Epernon - 78125 POIGNY LA FORET.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : *Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse et sur décision de l'opérateur de repérage.*

Les flocages, calorifugeages et faux plafonds ne contiennent pas d'amiante (contrôle du bureau CDB : le 19 juin 1998).

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 Mai 2002.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré annexé.

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

Le rédacteur des présentes précise que le syndicat des copropriétaires doit être mis en demeure par le propriétaire de mettre à jour rapidement le diagnostic amiante par rapport aux nouvelles modalités issues des arrêtés de Décembre 2012 et Juin 2013.

Le diagnostic fourni n'est pas à jour de la réglementation issue du décret n°2011-629 du 3 juin 2011, par suite le rédacteur des présentes avertit le VENDEUR qu'il ne peut à ce sujet s'exonérer de la garantie des vices cachés en ce qui concerne les parties privatives.

ETAT PARASITAIRE

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance il n'y a pas de termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

- que les constructions ne sont pas situées dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte des certificats et attestations émanant du Maire de SAINT-MAURICE en date du 21 janvier 2014 demeurées annexées.

Le Notaire informe l'ACQUEREUR de l'obligation qui est faite pour lui ou ses occupants, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

En cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, l'ACQUEREUR devra indiquer à l'acte s'il a fait ou non une telle déclaration, et dans la négative rappeler cette obligation à son LOCATAIRE.

Le Notaire informe, en outre, l'ACQUEREUR, que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches ou à des travaux.

INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette

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

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que *l'immeuble ne possède pas d'installation intérieure de gaz.*

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par IDF - 37 rue de la Varenne 94100 SAINT MAUR DES FOSSES répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 22 novembre 2013, et qui est demeuré annexé.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes : *l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.*

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

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par IDF - 37 rue de la Varenne 94100 SAINT MAUR DES FOSSES le 1er août 2013, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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

ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 28 novembre 2013, visé par les parties, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le VENDEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

IV. REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER doit être tenu par le syndic.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire, dès avant ce jour, des dispositions de :

- l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 : « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic.* »

- et de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 49,00 M² pour le lot numéro TRENTE ET UN (31)

Ainsi qu'il résulte d'une déclaration du vendeur.

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 ce lot, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes.

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 des présentes, et ce à peine de déchéance.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

STATUT DE LA COPROPRIETE

- En ce qui concerne l'immeuble article un -
la résidence « les jardins d'arcadie » - appartement et cave

1. Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :

- le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est [REDACTED]

- l'immeuble est assuré par les soins du syndic par la compagnie ALLIANZ IARD dont le siège est à PARIS 12EME ARRONDISSEMENT, 87 rue de Richelieu suivant police numéro 50038735 souscrite par l'intermédiaire de Monsieur Pascal PROP - 13 rue Thiers 84000 AVIGNON.

2. Respect du règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

- à respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété ;

- à supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance des pièces suivantes :
-Règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 9 mars 1981,
-Procès-verbaux des assemblées générales des 31 mars 2011, 20 mars 2012, 16 avril 2013.

3. Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 8 avril 2014.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le Notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Cet état, visé par le **VENDEUR** et l'ACQUEREUR, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

4. Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

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

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 28 novembre 2013, date de l'avant-contrat intervenu entre les parties, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'ACQUEREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date. Etant observé par le **VENDEUR** qu'il n'a pas été entre cette date et celle des présentes décidé de travaux dont l'ACQUEREUR n'aurait pas été informé.

Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du VENDEUR : le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

. tout arriéré de provisions 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 incomptant au **VENDEUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

Toutefois, l'ACQUEREUR a remboursé à l'instant même au **VENDEUR**, hors la comptabilité du Notaire soussigné, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR** ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR : 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.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au **VENDEUR** dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu à ce jour et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'**ACQUEREUR**, les parties déclarent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues sans recours contre le Notaire soussigné.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il existe un fonds de réserve de sept cent quatre-vingt-trois euros et cinquante centimes (783,50 eur) lequel lui est remboursé par l'**ACQUEREUR** selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes. Il en est de même de toutes provisions versées par le **VENDEUR** et comptabilisées dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, prêts, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 Mars 1967.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux **BIENS** et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Le **VENDEUR** remboursera sans délai à l'**ACQUEREUR** toute somme appelée par le syndic postérieurement à la vente relative à un exercice antérieur ou afférente à des travaux votés antérieurement à l'avant contrat et omis dans l'état daté préparé par le syndic pour la vente.

5. Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant à son Notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le **VENDEUR** ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître PELEN, Notaire à SAINT MAURICE, représentant le **VENDEUR** et détenteur des fonds.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du Notaire soussigné au syndic de copropriété.

6. Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours concernant *le recouvrement de charges de copropriété impayées*.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de cette procédure à compter de ce jour, à l'effet de quoi le **VENDEUR** le subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard.

En contrepartie, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** présentement vendus.

- En ce qui concerne l'immeuble article deux -
la résidence « le panoramis » - parking

1. Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :

- le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est le [REDACTED]
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic par la compagnie ACE EUROPE G.L.
- INSURANCE LE COLISEE dont le siège est à 8 av de l'Arche 92419 COURBEVOIE CEDEX suivant police numéro FR73016414 souscrite par l'intermédiaire de ACBS - 9 rue Florentin 75008 PARIS.

2. Respect du règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

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

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir eu connaissance des pièces suivantes :

- Règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 29 juillet 1974,
- Modificatif du règlement de copropriété en date du 5 septembre 2007 contenant mise en harmonie du règlement de copropriété.
- Procès-verbaux des assemblées générales des 26 mai 2011, 3 mai 2012, 23 mai 2013.

3. Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 8 avril 2014.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris parfaite connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le Notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Cet état, visé par le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

4. Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve
A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 28 novembre 2013, date de l'avant-contrat intervenu entre les parties, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date. Etant observé par le **VENDEUR** qu'il n'a pas été entre cette date et celle des présentes décidé de travaux dont l'**ACQUEREUR** n'aurait pas été informé.

Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du VENDEUR : le VENDEUR règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

. tout arriéré de provisions 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 sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

Toutefois, l'ACQUEREUR a remboursé à l'instant même au VENDEUR, hors la comptabilité du Notaire soussigné, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au VENDEUR ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR : 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.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au VENDEUR dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu à ce jour et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'ACQUEREUR, les parties déclarent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues sans recours contre le Notaire soussigné.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le VENDEUR déclare qu'il existe un fonds de roulement de quinze euros et vingt-quatre centimes (15,24 eur) lequel lui est remboursé par l'ACQUEREUR selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes. Il en est de même de toutes provisions versées par le VENDEUR et comptabilisées dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, prêts, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 Mars 1967.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le VENDEUR se désiste en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux BIENS et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Le VENDEUR remboursera sans délai à l'ACQUEREUR toute somme appelée par le syndic postérieurement à la vente relative à un exercice antérieur ou afférente à des travaux votés antérieurement à l'avant contrat et omis dans l'état daté préparé par le syndic pour la vente.

5. Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant à son Notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le **VENDEUR** ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître PELEN, Notaire à SAINT MAURICE, représentant le **VENDEUR** et détenteur des fonds.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du Notaire soussigné au syndic de copropriété.

6. Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours : *saisies immobilières, procédure d'annulation de décision d'assemblée générale (résolution n°14), procédure SOVATRA Expertise Judiciaire*.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de cette procédure à compter de ce jour, à l'effet de quoi le **VENDEUR** le subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard.

En contrepartie, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** présentement vendus.

V.DISPOSITIONS RELATIVES A L'UNION DE SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES « LES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE »

Aux termes d'une assemblée générale du syndicat des copropriétaires en date du 24 février 1981, le syndicat des copropriétaires de la résidence « LES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE A.B.C.D. » a donné son adhésion aux statuts de l'**UNION DE SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES « LES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE »** et constatée la naissance de cette union.

Cette union se trouve exister entre les deux immeubles suivants :
-LES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE A.B.C.D.,
-Et LES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE E.F.G..

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance des statuts de ladite union et s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions qui y sont contenues.

Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que le président de l'union est actuellement le cabinet GELIS – 114 boulevard Saint Germain 75006 PARIS.

VI.SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 14 janvier 2014 et certifié à la date du 13 janvier 2014 ayant fait l'objet d'une prorogation en date du 11 mars 2014 ne révèle aucune inscription.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** objet des présentes appartient au **VENDEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Boualem **HAMADOUCHÉ**, Informaticien, époux de Madame Ilham MOUHSINE, demeurant à SAINT-MAURICE (94410), 1 Avenue du Chemin de Presles,

Né à ALGER (ALGERIE), le 13 août 1965,

Marié en deuxièmes noces sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître █ PELEN, Notaire à SAINT MAURICE, le 8 février 2007, préalable à son union célébrée à la mairie de NANTERRE (92000), le 24 mars 2007.

Monsieur HAMADOUCHÉ Boualem étant divorcé en premières noces de Madame Emmanuelle Claude Claire MORIN.

De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître CARRE, Notaire à PARIS, le 20 mai 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix total de cent cinquante-huit mille euros (158.000,00 eur) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER, le 16 juin 2009, volume 2009P, numéro 3065.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

VII.DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par AGENTYS JOINVILLE MAIRIE - 3/5 avenue Jean Jaures - 94340 JOINVILLE LE PONT titulaire d'un mandat donné par le **VENDEUR** sous le numéro 376.

L'ACQUEREUR reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **NEUF MILLE EUROS** (9.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial ce jour.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'Etude du Notaire participant.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes

physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée Société civile immobilière █ au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de PARIS.

DONT ACTE sur vingt-neuf pages

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies par Mademoiselle Diane FOUC-TEAU, clerc de Notaire habilité à cet effet depuis le 23 juillet 2013 et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, qui a signé avec les parties.

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

Suivent les signatures

SUIVENT LES SIGNATURES

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

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

