

AFFAIRE :

DIRE

L'an deux mille vingt-six et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Créteil et par-devant nous, Greffier,

Maître Laurine SALOMONI

Cabinet Fricaudet-Larroumet-Salomoni

2 bis rue des deux communes

94300 Vincennes

Poursuivant la présente vente ;


LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Modificatif règlement de copropriété

Et Maître SALOMONI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

2013 D N° 1362 EDDM		Date : 22/01/2013 Volume : 2013 P N° 781	
3603 3 000,00 EUR * 3,80 % - 114,00 EUR Y125 114,00 EUR * 2,37 % - 3,00 EUR 3150 3 000,00 EUR * 1,20 % - 36,00 EUR			
(pour l'établissement d'expéd	DEPOT	DATE	
	CSI : 30,00 EUR		Droits : 153,00 EUR
BUREAU DES HYPOTHEQUES		VOL	N°
CRETEIL II	TAXES :		
	SALAIRES :		
			
	TOTAL		
<div>Thierry CASSIN Didier RABOULIN Christine BELLÉTOILE NOTAIRES 4, Place A. Dussault, BP 19 94221 CHARENTON LE PONT CEDEX</div>			

100299003
DR/VT/FR

**L'AN DEUX MILLE DOUZE, /
LE VINGT SEPT DÉCEMBRE, /
A CHARENTON LE PONT 4, Place Arthur Dussault, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Christine BELLÉTOILE, Notaire soussignée, membre de la Société
Civile Professionnelle "SCP Thierry CASSIN – Didier RABOULIN – Christine
BELLETOILE", titulaire d'un Office Notarial, dont le siège est à CHARENTON LE
PONT (94220) 4, place Arthur Dussault. ,**

**A REÇU LE PRESENT ACTE CONTENANT MODIFICATIF DE L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION ET 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 l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts,
droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour
le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 61 RUE
LENINE à IVRY SUR SEINE**, Syndicat de copropriété de l'immeuble sis à IVRY-SUR-
SEINE (94200), 61 rue Lénine, dont a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un
règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître **MICHELEZ**,
Notaire à **PARIS**, le **08 mars 1954**.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **CRETEIL II** le **6 Avril 1954**, Volume **3828** numéro **1601**.

Ledit règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître **BENICHO**, Notaire à **IVRY SUR SEINE**, le **13 août 1971**.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **CRETEIL II**, les **6 octobre** et **25 novembre 1971**, volume **364**, numéro **17**.

- aux termes d'un acte reçu par Maître **MEISSONIER**, Notaire à **PARIS**, les **20 Juin 1990** et **20 mars 1991**.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **CRETEIL II**, le **11 octobre 1991**, volume **1991P**, numéro **6897**.

Représenté par :

Madame Colette CAMAIN, gérante de société,

Agissant au nom et pour le compte en sa qualité de Gérante de la société dénommée « Gestion Européenne Immobilière ».

Madame Colette CAMAIN, elle-même représentée à l'acte par Madame Leïla BOUNEBACHE, gestionnaire de la copropriété de l'immeuble sis à IVRY-SUR-SEINE (94200), 61 rue Lénine en vertu d'une procuration sous seing privé en date à VITRY-SUR-SEINE (94400) en date du 03 décembre 2012 dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.

Agissant elle-même en tant que syndic représentant le « **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 61 RUE LENINE à IVRY SUR SEINE** »

En vertu des pouvoirs consentis lors d'une assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date 28 mars 2011 dont copie ci-jointe n'ayant pas fait l'objet des recours ainsi que le confirme une attestation émanant du Syndic en date du 03 novembre 2011 dont l'original est demeuré ci-annexé.

Habilité à l'effet des présentes et agissant au nom du syndicat des copropriétaires.

Nommé en qualité de syndic aux termes d'une délibération des membres du syndicat en date à IVRY-SUR-SEINE du 04 avril 2012 dont copie est annexée aux présentes.

ACQUEREUR

Mademoiselle Elise Marine **LEVASSEUR**, Chef de produit textile, demeurant à IVRY-SUR-SEINE (94200) 61 rue Lénine,

Née à MONT-SAINT-AIGNAN (76130) le 18 janvier 1981,

Célibataire.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Emmanuel Irénée **GROGNET**, Vendeur, demeurant à IVRY-SUR-SEINE (94200) 61 rue Lénine,

Né à ROUEN (76000) le 16 novembre 1979,

Célibataire.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Mademoiselle Elise **LEVASSEUR ACQUEREUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance en date du 20 mars 2012.

Un extrait d'acte de naissance est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Monsieur Emmanuel **GROGNET ACQUEREUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance en date du 20 mars 2012.

Un extrait d'acte de naissance est demeuré ci-joint et annexé après mention.

QUOTITES ACQUISES

Mademoiselle Elise **LEVASSEUR** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de la moitié en pleine propriété. α

Monsieur Emmanuel **GROGNET** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de la moitié en pleine propriété. λ

MODIFICATION ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

avh 56 Il est procédé préalablement à la vente au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** établi par Maître **MICHELEZ**, Notaire à **PARIS**, le 08 mars 1954.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **CRETEIL II** le 6 Avril 1954, Volume 3828 numéro 1601.

Ledit règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître **BENICHO**, Notaire à **IVRY SUR SEINE**, le 13 août 1971.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **CRETEIL II**, les 6 octobre et 25 novembre 1971, volume 364, numéro 17. α

- aux termes d'un acte reçu par Maître **MEISSONIER**, Notaire à **PARIS**, les 20 Juin 1990 et 20 mars 1991.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **CRETEIL II**, le 11 octobre 1991, volume 1991P, numéro 6897. λ

Concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à **IVRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE)**, 61 Rue Lénine.

Préambule

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à **IVRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE)**, 61 Rue Lénine

Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AV	2	61 rue Lénine	00 ha 01 a 65 ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en VINGT CINQ (25) lots numérotés de 1 à 25.

Résumé de l'état descriptif de division originaire

L'état descriptif originaire est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

Tableau récapitulatif

N° des lots	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Antennes générales en 1020èmes
1	U	U	RDC	Boutique	194
2	U	U	RDC	Boutique	69

3\	U	U	1 ^{er}	Appartement	81
4	U	U	1 ^{er}	Appartement	40
5	U	U	2 ^{ème}	Appartement	81
6	U	U	2 ^{ème}	Appartement	83
7	U	U	3 ^{ème}	Appartement	79
8	U	U	3 ^{ème}	Appartement	82
9	U	U	4 ^{ème}	Appartement	79
10	U	U	4 ^{ème}	Appartement	82
11	U	U	s-s	Cave	2
12	U	U	s-s	Cave	2
13	U	U	s-s	Cave	5
14	U	U	s-s	Cave	2
15	U	U	s-s	Cave	2
16	U	U	s-s	Cave	2
17	U	U	s-s	Cave	10
18	U	U	s-s	Cave	2
19	U	U	s-s	Cave	2
20	U	U	s-s	Cave	7
21	U	U	s-s	Cave	27
22	U	U	s-s	Cave	22
23	U	U	s-s	Cave	2
24	U	U	1 ^{er}	Appartement	43
25	U	U	5 ^{ème}	Grenier	20

* U = unique

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – CREATION DE LOT PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, un lot à usage de **grenier** portant le numéro **26**, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie les 9 avril 2009 et 28 mars 2011, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître **MICHELEZ**, Notaire à **PARIS**, le **08 mars 1954**.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **CRETEIL II** le **6 Avril 1954**, Volume **3828** numéro **1601**.

Ledit règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître **BENICHOU**, Notaire à **IVRY SUR SEINE**, le **13 août 1971**.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **CRETEIL II**, les **6 octobre** et **25 novembre 1971**, volume **364**, numéro **17**.

- aux termes d'un acte reçu par Maître **MEISSONIER**, Notaire à **PARIS**, les **20 Juin 1990** et **20 mars 1991**.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de **CRETEIL II**, le **11 octobre 1991**, volume **1991P**, numéro **6897**.

A la création du nouveau lot portant le numéro 26 désigné de la manière suivante :

LOT NUMERO VINGT-SIX (26)

Au cinquième étage, un grenier à aménager.

Et les vingt et un / mille quarante et unième (21/1.041èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Par suite de la création du lot sus-désigné, issu des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveau est désormais exprimée en 1.041èmes au lieu de 1.020èmes.

Nouvel état descriptif de division

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

Tableau récapitulatif

<u>N° des lots</u>	<u>Bâti-ment</u>	<u>Esc</u>	<u>Etage</u>	<u>Nature du lot</u>	<u>Anciens Tantièmes généraux en 1/020èmes</u>	<u>Nouveaux Tantièmes généraux en 1/041èmes</u>
1 /	U	U	RDC	Boutique	194	194
2 /	U	U	RDC	Boutique	69	69
3 /	U	U	1 ^{er}	Appartement	81	81
4 /	U	U	1 ^{er}	Appartement	40	40
5 /	U	U	2 ^{ème}	Appartement	81	81
6 /	U	U	2 ^{ème}	Appartement	83	83
7 /	U	U	3 ^{ème}	Appartement	79	79
8 /	U	U	3 ^{ème}	Appartement	82	82
9 /	U	U	4 ^{ème}	Appartement	79	79
10 /	U	U	4 ^{ème}	Appartement	82	82
11 /	U	U	s-s	Cave	2	2
12 /	U	U	s-s	Cave	2	2
13 /	U	U	s-s	Cave	5	5
14 /	U	U	s-s	Cave	2	2
15 /	U	U	s-s	Cave	2	2
16 /	U	U	s-s	Cave	2	2
17 /	U	U	s-s	Cave	10	10
18 /	U	U	s-s	Cave	2	2
19 /	U	U	s-s	Cave	2	2
20 /	U	U	s-s	Cave	7	7
21 /	U	U	s-s	Cave	27	27
22 /	U	U	s-s	Cave	22	22
23 /	U	U	s-s	Cave	2	2
24 /	U	U	1 ^{er}	Appartement	43	43
25 /	U	U	5 ^{ème}	Grenier	20	20
26 /	U	U	5 ^{ème}	Grenier	21	21

Publication

Les parties requièrent expressément la publication à la conservation des hypothèques du présent état modificatif. En outre, il en sera fait une copie destinée au service du cadastre.

Frais

Le présent modificatif supporte le salaire fixe du conservateur des hypothèques.

Les frais de ce modificatif seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures 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 du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

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

- La Société dénommée SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 61 RUE LENINE à IVRY SUR SEINE est représentée par Madame Leïla BOUNEBACHE comme indiqué ci-dessus

- Mademoiselle Elise LEVASSEUR est présente à l'acte.

- Monsieur Emmanuel GROGNET est présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à

leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot « **ENSEMBLE IMMOBILIER** » désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.

- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à **IVRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE) 94200**
61 Rue Lénine :

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AV	2	61 rue Lénine	00 ha 01 a 65 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro vingt six (26) :

Au 5ème étage, un grenier à aménager.

Avec les vingt et un /mille quarante et unièmes (21 /1041 èmes) 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 :

- 10,00 m² pour le lot numéro 26

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 reçu par Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 8 mars 1954 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL, le 6 avril 1954 volume 3828 numéro 1601.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître BENICHO, Notaire à IVRY SUR SEINE le 13 août 1971, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL le 6 octobre 1971, volume 364, numéro 17.

art 56

- aux termes d'un acte reçu par Maître MEISSONIER, Notaire à PARIS le 20 juin 1990 et le 20 mars 1991, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL le 11 octobre 1991, volume 1991P, numéro 6897. α

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à cette loi sont réputées non écrites.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

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

EFFET RELATIF

Etat descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 8 mars 1954 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL, le 6 avril 1954 volume 3828 numéro 1601.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître BENICHOU, Notaire à IVRY SUR SEINE le 13 août 1971, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL le 6 octobre 1971, volume 364, numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MEISSONIER, Notaire à PARIS le 20 juin 1990 et le 20 mars 1991, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL le 11 octobre 1991, volume 1991P, numéro 6897.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse 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, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

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

VENTILATION DU PRIX ENTRE LES VENDEURS

Le Syndic ventilerait le prix entre chacun des copropriétaires

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

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

Règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 8 mars 1954 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL, le 6 avril 1954 volume 3828 numéro 1601.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître BENICHOU, Notaire à IVRY SUR SEINE le 13 août 1971, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL le 6 octobre 1971, volume 364, numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MEISSONIER, Notaire à PARIS le 20 juin 1990 et le 20 mars 1991, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL le 11 octobre 1991, volume 1991P, numéro 6897.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

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

INFORMATION

Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts, s'il est soumis à un taux proportionnel, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Dans cette hypothèse, le notaire remet

au redevable de la plus-value, ou à chacun d'entre eux s'ils sont plusieurs, une copie de la déclaration 2048 IMM déposée.

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.

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

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

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR),

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x	3,80 %	=	114,00
3.000,00				
<i>Taxe communale</i>				
3.000,00	x	1,20 %	=	36,00
<i>Frais d'assiette</i>				
114,00	x	2,37 %	=	3,00
TOTAL				153,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare :

- qu'il est un "acquéreur non professionnel" de l'immobilier au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- que les locaux sont destinés à un usage d'habitation,
- que la vente n'a pas été précédée d'un avant-contrat,
- qu'en application de l'article L.271-1 précité, il a pu prendre connaissance du projet de l'acte de vente.

Un projet du présent acte a été adressé le 05 décembre 2012 aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris parfaite connaissance dès avant ce jour.

Monsieur Emmanuel GROGNET a accusé réception du recommandé le 19 décembre 2012.

Madame Elise LEVASSEUR a accusé réception du recommandé le 11 décembre 2012.

Une copie des lettres d'envoi et les originaux des accusés de réception sont demeurés ci-annexés après mention.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

FRAIS D'ACTE - IMPOTS

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.

Le redevable légal de l'impôt non encore appelé reste le propriétaire au premier Janvier de l'année d'imposition, toutefois à titre dérogatoire l'**ACQUEREUR** devra rembourser au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

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 qui dispose que « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

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.

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

Règle

L'**ACQUEREUR** subira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, qu'elles soient ou non établies par la loi.

Terminologie

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage,

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. 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** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

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.

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 rescision, résolution, réquisition ou expropriation 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.

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 et du règlement de copropriété.

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.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

DISPENSE D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur relativement aux **BIENS**. Il renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le **VENDEUR**.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé 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 19 mars 2012.

Par mention en date du 10 avril 2012 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

ABSENCE D'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 les locaux affectés à l'habitation ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

ABSENCE D'INSTALLATION ELECTRIQUE

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne possède pas d'installation intérieure d'électricité.

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

Le contrôle technique a pour objet :

a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

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.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

AMIANTE

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.

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

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

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

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 les parties privatisées :

Un diagnostic technique a été établi le 10 décembre 2012 par la Société dénommée « AGENDA Diagnostics » sise à CRETEIL (94000) – 8, rue d'Estienne d'Orves.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : **Absence d'amiante.**

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi le 8 août 2002 par le Bureau d'Assistance à la Construction et l'Habitat.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : **Absence d'amiante.**

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

SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

ETAT PARASITAIRE

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites a été délivré par la Société dénommée « AGENDA Diagnostics » sise à CRETEIL (94000) – 8, rue d'Estienne d'Orves, en date du 10 décembre 2012 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : **Absence d'indice de présence de termite.**

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

En ce qui concerne les parties communes :

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** objet des présentes entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par le décret numéro 2008-461 du 15 Mai 2008 :

- bâtiment ou partie de bâtiment non chauffé ou ne possédant que des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux,

- bâtiment destiné à être utilisé moins de quatre mois par an,

- bâtiment à usage agricole, artisanal ou industriel dans lequel le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 1^{er} février 2006 sous le numéro 2006-472.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que le bien objet des présentes est situé dans une zone où il existe un risque inondation..

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 12 décembre 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet des présentes se situe en zone de sismicité de niveau 1 (risque très faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 12 décembre 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

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 :

- 10,00 m² pour le lot numéro 26

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par le Cabinet « Mètre à Mètre – Géomètres » sis à PARIS (75001) – 12, rue molière le 10 février 2011.

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 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.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les **BIENS** et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Syndic de l'immeuble

Le Syndic actuel de l'immeuble est :
CABINET G.E.I., 33 Avenue Anatole France, 94400 VITRY-SUR-SEINE
(VAL-DE-MARNE)

DECLARATIONS SUR LA COPROPRIETE

Les biens et droits immobiliers sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'**ACQUEREUR** devient de plein droit, à compter de ce jour, membre du syndicat des copropriétaires et s'oblige à respecter le statut de la copropriété résultant de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que le règlement de copropriété, et ses éventuels modificatifs, régissant l'ensemble immobilier.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 21 mars 2012 et certifié à la date du 20 mars 2012 prorogé le 29 novembre 2012 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

Règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, le 8 mars 1954 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL, le 6 avril 1954 volume 3828 numéro 1601.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître BENICHOU, Notaire à IVRY SUR SEINE le 13 août 1971, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CRETEIL le 6 octobre 1971, volume 364, numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MEISSONIER, Notaire à PARIS le 20 juin 1990 et le 20 mars 1991, dont une copie authentique a été publiée au 2EME

bureau des hypothèques de CRETEIL le 11 octobre 1991, volume 1991P, numéro 6897.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les **ACQUEREURS** reconnaissent que le Notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter l'information des **ACQUEREURS**, sont rappelés, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil :

Article 815

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

Article 815-14

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

Article 815-16

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

Article 815-18

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

NOMINATION D'UN MANDATAIRE COMMUN

Conformément aux dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, les coindivisaires nomment parmi eux comme mandataire commun : Monsieur Emmanuel GROGNET.

Cette nomination sera communiquée sans délai au syndic de la copropriété par les soins du Notaire soussigné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par suite, toutes les convocations aux assemblées seront régulièrement faites pour le compte de l'indivision au seul mandataire commun ainsi choisi.

Tout changement de mandataire commun devra être immédiatement porté à la connaissance du syndic pour lui être valablement opposable, et ce dans la même forme que ci-dessus.

Les pouvoirs du mandataire commun seront fixés pour chaque assemblée par tous les coindivisaires.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

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

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

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

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

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.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : 61, rue Lénine – 94200 IVRY-SUR-SEINE constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera chez le Syndic de copropriété de l'immeuble : CABINET G.E.I., 33 Avenue Anatole France, 94400 VITRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE) constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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.

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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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 à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Thierry CASSIN – Didier RABOULIN – Christine BELLETOILE, Notaires associés à CHARENTON LE PONT (94220) 4, place Arthur Dussault. Téléphone : 01.43.53.52.94 Télécopie : 01.43.76.21.00 Courriel : etude.charenton@paris.notaires.fr . 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 transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

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 le syndicat de copropriétaires dénommé **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 61 RUE LENINE à IVRY SUR SEINE** au vu de ses statuts contenus dans le règlement de copropriété, et atteste qu'il n'est pas inscrit au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par le décret numéro 73-314 du 14 Mars 1973, modifié.

DONT ACTE sur vingt-trois pages

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Hervé CHAMBEAU, Clerc de Notaire, habilité à cet effet 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

Le soussigné Maître **Thierry CASSIN**, Notaire associé à CHARENTON LE PONT (94220) y demeurant 4 Place Arthur Dussault, certifie et atteste que "**LA PREMIERE PARTIE**" du présent document contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Il certifie en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination lui a été régulièrement justifiée **En ce qui concerne le syndicat des copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 61 RUE LENINE à IVRY SUR SEINE, sur le vu de son règlement de copropriété, n'étant pas immatriculé au RCS.**

Le présent document certifié conforme à la minute et à la **copie authentique**, destinée à recevoir la mention de publication, comprenant **vingt trois pages** et contenant **ni renvoi ni mot nul** et dont les pages sont numérotées de façon continues, la **PREMIERE PARTIE** comprenant **dix pages**.

A CHARENTON LE PONT,
Le 08 janvier 2013.

