

AFFAIRE :

DIRE

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

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

BJA AVOCATS

Maitre Adèle ORZONI

Avocat au barreau de Paris

40 boulevard Malesherbes

75008 PARIS

Poursuivant la présente vente ;

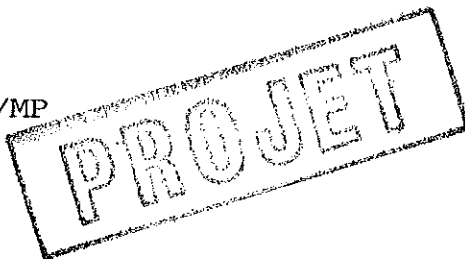
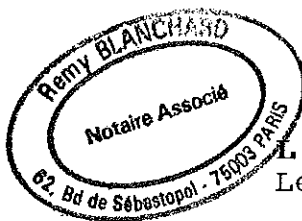
LAQUELLE A DIT QUE :

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

- Modificatif règlement de copropriété

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

FACE ANNULEE



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE

Le

A PARIS (troisième arrondissement), au siège de la Société Notariale ci-après nommée,

Maître Rémy **BLANCHARD**, soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle " Rémy **BLANCHARD**, Notaire Associé ", titulaire d'un Office notarial, dont le siège est à PARIS (troisième arrondissement), 62 Boulevard de Sébastopol,

a reçu le présent acte authentique, ledit acte comportant :

V E N T E

A LA REQUETE DE

IDENTIFICATION DU VENDEUR

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble sis à PARIS (2ème), 214, rue Saint-Denis.

Représenté par :

Monsieur Yves **LETROSNE**, demeurant à PARIS (1er), 22, rue de Richelieu.

Agissant au nom et comme mandataire des Copropriétaires de l'immeuble, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire desdits Copropriétaires, tenue le **9 MARS 1992**, et dont une copie certifiée conforme du procès-verbal alors dressé demeurera ci-annexée après mention.

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** sera ci-après dénommé "**LE VENDEUR**" dans la suite du présent acte.

D'UNE PART

IDENTIFICATION DE L'ACQUEREUR :

1ent - Monsieur Maurice Jean Pierre PRUGNAUD, Retraité, demeurant à PARIS (2ème), 214, rue Saint-Denis.

Né à ALFORTVILLE (Val de Marne), le 22 DECEMBRE 1920.

Divorcé en premières noces et non remarié de Madame Gabrielle Marie Eugénie Catherine LAMBOTTE, suivant Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 18 NOVEMBRE 1971

Comparaissant personnellement.

2ent - Et Mademoiselle Gabrielle Louise Marie DEGABY, demeurant à PARIS (2ème), 214, rue Saint-Denis. Célibataire.

Née à PARIS (14ème), le 18 FEVRIER 1934.

Comparaissant personnellement.

Ci-après dénommés "L'ACQUEREUR" dans la suite du présent acte, à concurrence de **CHACUN POUR MOITIE**.

D'AUTRE PART

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

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à PARIS (2ème), 214, rue Saint-Denis, cadastré section 0204AP, n° 96, pour une contenance de : **1 a 64 ca.**

Ledit immeuble consistant en :

Deux bâtiments de six étages.

Cour entre les bâtiments.

SAVOIR :

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25) :

- Dans le bâtiment "A" au 1er Etage gauche, **UN LOGEMENT (ancienne loge).**

Et les trente-quatre/mille cinquante-et unièmes des parties communes générales,
ci : **34/1.051°**

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, tous biens et droits pouvant en dépendre ou y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

**REFERENCES DE PUBLICATION
NECESSAIRES A LA PUBLICITE FONCIERE**

EFFET RELATIF

Le VENDEUR est propriétaire du bien vendu par suite de la privatisation de parties communes réalisée aux termes d'un acte reçu, ce jour et préalablement aux présentes, par le notaire soussigné.

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de co-propriété, contenant état descriptif de division, reçu par Maître JARRIAND, Notaire à PARIS, le 18 Septembre 1953, dont une expédition a été transcrite au PREMIER Bureau des Hypothèques de la SEINE, le 14 Décembre 1953, volume 2244, n° 23.

Aux termes dudit acte, il a été créé **vingt-deux (22) lots** numérotés de 1 à 22 ; la quote-part du sol et des parties communes étant exprimée en **MILLIEMES (1000èmes)**.

Ce règlement de copropriété a été modifié, savoir :

- suivant acte reçu par le notaire soussigné, ce jour et préalablement aux présentes, dont une expédition sera publiée avant ou même temps que les présentes ; ledit acte contenant notamment la suppression du lot 17, et la création des lots 23 et 24.

- Suivant acte reçu par le notaire soussigné, également ce jour, dont une expédition sera publiée avant ou même temps que les présentes ; ledit acte contenant notamment la création des lots 25, 26, 27, et 28, et le changement des millièmes du sol exprimés en 1.051èmes.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes :

Etat des lieux : l'ACQUEREUR prendra le bien vendu dans son état au jour du transfert de propriété, sans recours possible contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sol ou du sous-sol, mauvais état d'entretien des bâtiments, défaut d'alignement, vétusté, vices ou défauts de construction apparents ou cachés, existence d'insectes ou parasites du bois, ou autres défauts quelconques, erreur de désignation ou de contenance, toute erreur dans la désignation ou toute différence de contenance, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Servitudes : l'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives quelles qu'elles soient qui peuvent grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare et garantit que le bien vendu n'est, à sa connaissance, grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la Loi, du règlement de copropriété ou des prescriptions d'Urbanisme.

Electricité, Abonnement divers : l'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements et traités qui pourraient exister, relatifs à l'électricité et autres fournitures et, en cas de continuation, en paiera toutes redevances, cotisations ou primes à partir du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance.

Impôts : l'**ACQUEREUR** acquittera, à compter de son entrée en jouissance, tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature, auxquels le bien vendu peut et pourra être soumis, et notamment le prorata d'impôts fonciers depuis l'entrée en jouissance jusqu'au trente et un décembre suivant.

Frais : l'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits d'enregistrement et de publicité foncière des présentes et de leurs suites.

Assurance Incendie : l'**ACQUEREUR** est tenu de faire assurer, sans délai, contre l'incendie, à une compagnie notoirement solvable, les biens objets des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA COPROPRIETE

La présente vente est faite sous les charges et conditions contenues dans le Règlement de Copropriété ci-dessus visé, dont l'**ACQUEREUR**, déclare en avoir pris connaissance.

En conséquence, il dispense le notaire soussigné de rapporter aux présentes, la teneur dudit règlement.

Le Syndic de l'immeuble est : **Monsieur Yves LETROSNE, 52, rue de Richelieu. 75001 PARIS**, dénommé en tête des présentes.

Pour la Notification à faire audit Syndic, élection de domicile est faite en l'Etude du notaire dénommée en tête des présentes.

PROPRIETE-JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire des biens vendus à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance le 31 DECEMBRE 1993. Le bien vendu étant occupé jusqu'à cette date par Madame LOSNA sans indemnité.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : **SOIXANTE MILLE FRANCS (60.000 francs)**, payé comptant aujourd'hui même, par l'ACQUEREUR au VENDEUR, et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Duquel prix ainsi payé, le VENDEUR consent à l'ACQUEREUR bonne et valable quittance, définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE,

DESISTEMENT DU VENDEUR RENONCIATION A L'ACTION RESOLUTOIRE

Le VENDEUR déclare se désister de tous droits de privilège et renoncer à l'action résolutoire sur les biens vendus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, en leurs demeures respectifs, sus-indiqués.

Pour la notification de l'exercice éventuel du droit de postemption prévu à l'article L18 du Livre des Procédures Fiscales, les parties font élection de domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée par le Notaire soussigné au Bureau des hypothèques compétent. S'il se révèle des inscriptions sur le bien vendu, le **VENDEUR** devra, à ses frais et sans délai, en remettre à **l'ACQUEREUR** les certificats de radiation.

REMISE DE TITRES ET DE PIECES

L'ACQUEREUR pourra se faire délivrer à ses frais, tous Extraits, Expéditions ou Copies d'Acte concernant le bien vendu.

DECLARATIONS DIVERSES

Il est ici déclaré par les comparants que les énonciations contenues en tête des présentes, relatives à leur état civil et leur dénomination, sont exactes.

En outre, les contractants attestent par eux-mêmes, ou leur représentant, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'ils vont prendre et ils déclarent notamment :

- qu'ils ne sont, n'ont jamais été en instance d'être en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, liquidation ou redressement judiciaires, cessation de paiement,
- qu'ils ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens,

DECLARATIONS FISCALES

I - Concernant la taxe de publicité foncière

L'ACQUEREUR déclare:

- Que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

-Que les biens présentement vendus sont à usage d'annexe à l'habitation.

- qu'il s'engage à affecter à usage d'habitation l'immeuble acquis, pendant un délai de trois années décompté d'aujourd'hui même.

En conséquence, il requiert la taxation réduite de l'article 710 du Code Général des Impôts.

Compte tenu de ce qui précède, les droits dûs par **l'ACQUEREUR** sont ci-après déterminés dans le tableau qui suit :

60.000 Frs x 4,20%	=	2.520,00 Frs.
2.520 Frs x 2,50%	=	63,00 Frs.
60.000 Frs x 1,20%	=	720,00 Frs.
60.000 Frs x 1,60%	=	960,00 Frs.

TOTAL : 4.263,00 Frs.

La privation de jouissance est évaluée à la somme de : **SIX MILLE FRANCS (6.000 Frs).**

En ce qui concerne le régime de la plus-value, la présente mutation n'y est pas soumise.

FIN DE LA PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

URBANISME

La situation de l'immeuble vendu relativement à l'urbanisme résulte :

- d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de **PARIS** Direction de la Construction et du Logement, le **22 SEPTEMBRE 1992.**

- d'un plan de situation,

- d'un certificat de non-péril délivré le **28 SEPTEMBRE 1992.**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des prescriptions contenues auxdites pièces tant par la lecture qu'elles en ont prise par elles-mêmes que par celle qui leur en a été donnée par le Notaire soussigné.

En conséquence, elles dispensent expressément le Notaire soussigné d'en rapporter les énonciations aux présentes, lesdites pièces étant annexées en photocopies aux présentes après mention.

DROIT DE PREEMPTION

L'immeuble dont dépend les biens et droits immobiliers présentement vendus sont compris dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain institué par les articles L. 211.1 et L. 213.1 du Code de l'Urbanisme au profit de la Commune de la situation de l'immeuble.

Le VENDEUR n'a pas offert l'exercice du droit de préemption.

En effet, les biens vendus sont constitués par un seul local à usage d'habitation et ses accessoires et l'immeuble dont il dépend est soumis au régime de la copropriété dont le règlement a été publié depuis plus de dix ans.

De plus, les biens vendus ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeubles de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme (Droit de Préemption Urbain Simple), ainsi qu'il résulte des notes de renseignements sus-visées.

ORIGINE DE PROPRIETE

DU CHEF DU VENDEUR :

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent au VENDEUR par suite de la création de lots issus de parties communes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare que les biens vendus sont libres de toute inscription, ce qui est corroboré par une fiche d'immeuble délivrée par Monsieur le Conservateur du 12ème Bureau des Hypothèques de PARIS, le 21 JANVIER 1993, dont une photocopie est demeurée ci-annexée après mention.

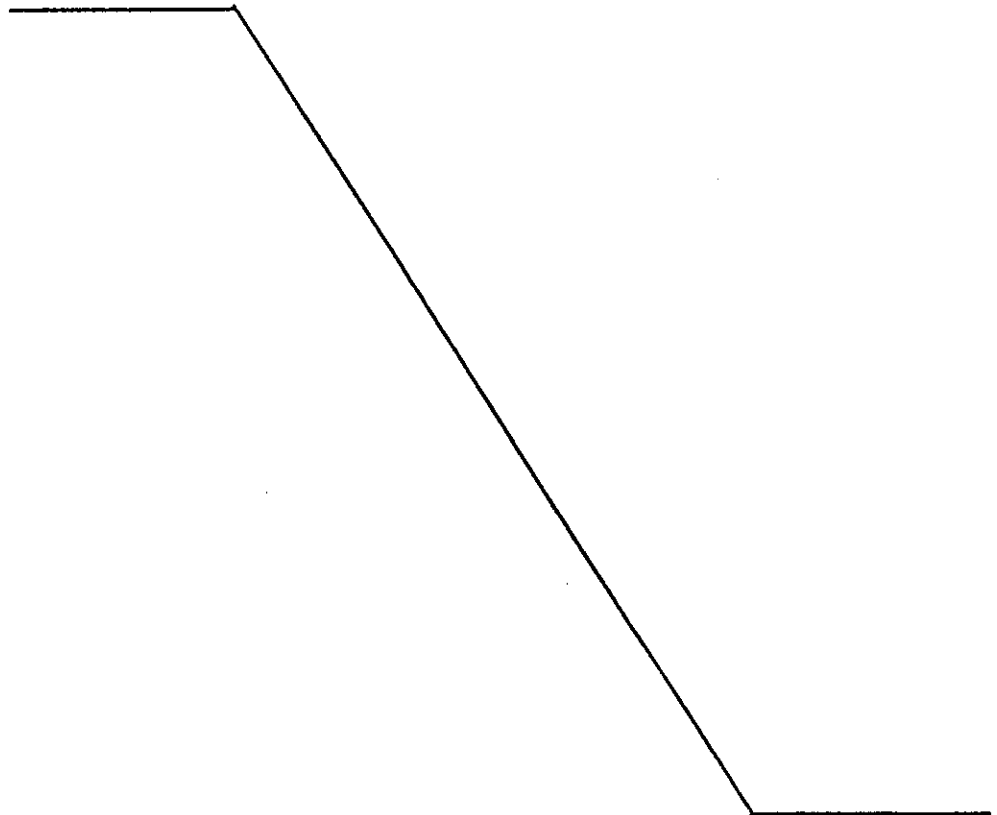
AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des sanctions 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.

Les parties reconnaissent également qu'il leur a été donné connaissance de l'article L 18 du Livre des procédures fiscales instituant au profit du Trésor un droit de postemption sur les biens et droits dont le prix ou la valeur est jugé insuffisant, et qu'il leur a été expliqué les conséquences pouvant résulter à leur encontre de l'application éventuelle de ces dispositions fiscales.



DONT ACTE établi sur **ONZE** Pages.

Fait et passé au Siège de la Société Civile
Professionnelle dénommée en tête des présentes.

M. Yves LETROSNE,

M. Maurice PRUGNAUD.

Melle Gabrielle DEGARABY,

Maître Rémy BLANCHARD
Notaire.