AFFAIRE : [redacted]

DIRE

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

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

FRICAUDET LARROUMET SALOMONI
Maitre Laurine SALOMONI
Avocat au barreau du Val de Marne
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 état descriptif de division

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


FACE ANNULEE

194

REÇU A CRETEIL LE
MAR 05
2ème Bureau des Hypothèques

1p
1p

9346

COPIE AUTHENTIQUE

24 février 2005

MODIFICATIF EDD ET VENTE SDC 18 R. JEAN JAURES
à BENEZECH

JMS / HC / JC

233845 01

OFFICE NOTARIAL DE CRÉTEIL

56, RUE DU GÉNÉRAL-LECLERC - **94048 CRÉTEIL CEDEX**

TÉLÉPHONE 01.42.07.51.26 TÉLÉCOPIE 01.48.98.95.27

DROIT de TIMBRE
payé sur état
Autorisation du 11 Février 1977

233845 01
JMS/SCB

L'AN DEUX MILLE CINQ,
Le VINGT QUATRE FÉVRIER,
A CRETEIL (Val de Marne), 56 rue du Général Leclerc , au siège de l'Office Notarial , ci-après nommé,
Maître Pierre-Henri FAURE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Philippe PAVARD, Fabienne DAUBET, Pierre-Henri FAURE et Jean-Emmanuel PETIT », titulaire d'un Office Notarial à CRETEIL (Val de Marne),

A REÇU LE PRESENT ACTE CONTENANT :

1- MODIFICATIF DE REGLEMENT DE COPROPRIETE
2- VENTE DE PARTIE COMMUNE

1- MODIFICATIF DE REGLEMENT DE COPROPRIETE

A LA REQUETE DU :
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du 18, avenue Jean JAURES à IVRY SUR SEINE (94200),
Représenté par la société dénommée G.E.I., société à responsabilité limitée au capital de 180.000,00€ dont le siège social est à VITRY SUR SEINE (94400), 33 avenue Anatole France immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro B421834698,
Agissant aux présentes en qualité de syndic de la copropriété sus visée, désignée en vertu d'une résolution de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date à IVRY SUR SEINE du 18 février 2004 et dont la copie certifiée conforme du procès verbal est demeurée ci annexe aux présentes.
Spécialement habilitée à l'effet des présentes, en vertu des résolutions de assemblées générales des copropriétaires suivant, savoir :

- Assemblée générale extraordinaire en date à IVRY SUR SEINE (94200) du 03 juin 2004 , dont une copie du procès verbal est demeuré ci annexe aux présentes ;

- Assemblée générale extraordinaire en date à IVRY SUR SEINE (94200) du 19 juillet 2004, dont une copie du procès verbal est demeuré ci annexe aux présentes ;

-

2005 D N° 5006 Volume : 2005 P N° 2757

Publié et enregistré le 06/04/2005 à la conservation des hypothèques de CRETEIL 2EME BUREAU

Droits : 75,00 EUR

Salaires : 30,00 EUR Reçu : Cent cinq Euros

TOTAL : 105,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

Daniel BOEUF

Il résulte de deux lettres respectivement en date des 4 novembre 2004 et 7 janvier 2005 que les procès verbaux des assemblées générales sus visées ont été régulièrement notifiées aux copropriétaires et que les résolutions prises n'ont été l'objet d'aucune opposition .

Lesdites lettres sont ci-annexées aux présentes.

La société G.E.I., représentée à l'acte par Monsieur Lucien SMADJA , domicilié à VITRY SUR SEINE (Val de Marne), 33, avenue Anatole France , en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Colette CHARPENTIER épouse CAMAIN, gérante, suivant une procuration sous seing privé en date du 22 février 2005, dont l'original est demeurée ci-jointe et annexée.

Madame Colette CHARPENTIER, nommée à cette fonction en vertu d'une délibération de l'assemblée des associés en date du 28 janvier 1999 dont une copie du procès-verbal est demeuré annexé aux présentes.

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les présentes s'appliquent à un ensemble immobilier édifié sur un terrain situé à IVRY-SUR-SEINE (Val-de-Marne), 18 Avenue Jean Jaurès

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	33	« 18 Avenue Jean-Jaurès »	00ha 05a 01ca

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

L'immeuble ci avant désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division dressé par Maître François BRIAND, notaire à PARIS, le 26 février 1968 et dont une copie authentique a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de LA SEINE le 24 avril 1968 volume 7931 numéro 2782.

Audit règlement, l'état descriptif de division avait constitué QUARANTE SIX lots numérotés de 1 à 46.

Ledit acte, successivement modifié, savoir :

- Suivant un acte reçu par Maître BRIAND, notaire susnommé, le 3 janvier 1969 et dont une expédition a été publiée audit bureau le 24 janvier 1969 volume 8295 numéro 744.

Audit modificatif, les lots numérotés 45 et 46 ont été supprimés, savoir :
- le lot 45 pour constituer une partie commune dénommée « loge du concierge »
- le lot 46 pour être remplacé par le lot numéroté 48.

Par ailleurs, il a été crée un lot 47.

La répartition des tantièmes étant exprimées en 1000èmes.

- Suivant un acte reçu par Maître BOUVAT-MARTIN, notaire à VITRY SUR SEINE (Val de Marne) et dont une expédition a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL, le 17 mars 1997 volume 1997 P numéro 2052.

Audit modificatif, il a été crée un lot numéroté 49 issu des parties communes.

La répartition des tantièmes étant exprimées en 1010èmes

Il résulte de ces deux modificatifs antérieurs au présent acte que l'ensemble immobilier est divisé en QUARANTE SEPT (47) lots numérotés de 1à 49

Identification des lots
Résumé de l'état descriptif de division originaire

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bât	Escalier	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux (1.010èmes)
1	A	Unique	Combles	CAVE	1
2	A	Unique	Sous-sol	CAVE	2
3	A	Unique	Sous-sol	CAVE	1
4	A	Unique	Sous-sol	CAVE	1
5	A	Unique	Sous-sol	CAVE	1
6	A	Unique	Sous-sol	CAVE	1
7	A	Unique	Sous-sol	CAVE	2
8	A	Unique	Sous-sol	CAVE	1
9	A	Unique	Sous-sol	CAVE	1
10	A	Unique	Sous-sol	CAVE	1
11	A	Unique	Rez-de-chaussée	BOUTIQUE	57
12	A	Unique	Rez-de-chaussée	BOUTIQUE	34
13	A	Unique	1er, droite	APPARTEMENT	69
14	A	Unique	1er, gauche	APPARTEMENT	69
15	A	Unique	2ème, droite	APPARTEMENT	69
16	A	Unique	2ème, gauche	APPARTEMENT	69
17	A	Unique	3ème, droite	APPARTEMENT	69
18	A	Unique	3ème, gauche	APPARTEMENT	69
19	A	Unique	4ème, droite	APPARTEMENT	69
20	A	Unique	4ème, gauche	APPARTEMENT	69
21			COUR	EMPLACEMENT	6
22	B		Rez-de-chaussée	DEBARRAS	10
23	B		Rez-de-chaussée	BOX	10
24	B		Rez-de-chaussée	BOX	10
25	B		Rez-de-chaussée	BOX	10
26	B		Rez-de-chaussée	BOX	10
27			COUR	PARKING	5
28			COUR	PARKING	7
29	C	Unique	Sous-sol	CAVE	4
30	C	Unique	Sous-sol	CAVE	4
31	C	Unique	Sous-sol	CAVE	4
32	C	Unique	Sous-sol	CAVE	4
33	C	Unique	Rez-de-chaussée	PIECE C. CUISINE	18
34	C	Unique	Rez-de-chaussée	UNE PIECE	16
35	C	Unique	Rez-de-chaussée	DEBARRAS	1
36	C	Unique	Rez-de-chaussée	PIECE C. CUISINE	18
37	C	Unique	Rez-de-chaussée	PIECE	16
38	C	Unique	1er, droite	PIECE C. CUISINE	18
39	C	Unique	1er, droite	UNE PIECE	20
40	C	Unique	1er, gauche	LOGEMENT	18
41	C	Unique	2ème, droite	CE C. CUISINE	16
42	C	Unique	2ème, droite	UNE PIECE	18
43	C	Unique	2ème gauche	PIECE C. CUISINE	20
44	C	Unique	2ème, gauche	LOGEMENT	18
47	C	Unique	1er	LOGEMENT	48
48	D	Unique	1er	LOGEMENT	10
49	E		Rez-de-chaussée	DEBARRAS	10

7 NB

Afin de permettre la vente de la totalité des combles à l'exception d'une partie donnant accès au toit qui restera une emprise commune, Monsieur Eric VERDIER, géomètre expert DPLG, domicilié à CRETEIL (94000), 1 voie Félix Eboué, a établi un projet modificatif des tantièmes des parties communes générales et spéciales au bâtiment A et suivant un plan des combles du bâtiment dont l'original est ci-annexé aux présentes.

CECI EXPOSE,

Il est passé au modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété préalablement à la vente des combles communs.

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CREATION DU LOT N°50 :

Il est créé, par prélèvement sur les parties communes, le lot n° 50 dont la désignation suit:

Dans le bâtiment A, le GRENIER actuellement accessible par trappe depuis le palier du 4ème étage.

Ledit lot ne pourra pas être cédé ou muté séparément du lot numéro DIX-NEUF (19).

Et 100/1110èmes des parties communes et de la propriété du sol
Et 153/1153èmes des charges spéciales au bâtiment A.

Par suite de la diminution des parties communes par la création du lot n° 50 ci-dessus désigné, la répartition de la quote-part des parties communes générales se fera en 1110èmes.

A cet effet, il est établi le tableau de concordance ci-après énoncé :

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° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° du lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 1110°	Observations
1	A	Unique	Sous-sol	Cave	1	
2	A	Unique	Sous-sol	Cave	2	
3	A	Unique	Sous-sol	Cave	1	
4	A	Unique	Sous-sol	Cave	1	
5	A	Unique	Sous-sol	Cave	1	
6	A	Unique	Sous-sol	Cave	1	
7	A	Unique	Sous-sol	Cave	2	
8	A	Unique	Sous-sol	Cave	1	
9	A	Unique	Sous-sol	Cave	1	
10	A	Unique	Sous-sol	Cave	1	
11	A	Unique	R.Ch.	Boutique	57	
12	A	Unique	R.Ch.	Boutique	34	
13	A	Unique	1er droite	Appartement	69	
14	A	Unique	1er gauche	Appartement	69	
15	A	Unique	2ème droite	Appartement	69	
16	A	Unique	2ème gauche	Appartement	69	
17	A	Unique	3ème droite	Appartement	69	
18	A	Unique	3ème gauche	Appartement	69	
19	A	Unique	4ème droite	Appartement	69	
20	A	Unique	4ème gauche	Appartement	69	
21			Cour	Emplacement	6	
22	B		R.Ch.	Débarras	10	
23	B		R.Ch.	Box	10	
24	B		R.Ch.	Box	10	
A reporter					691	

7 8 NB

N° du lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 1110°	Observations
Report					691	
25	B		R.Ch.	Box	10	
26	B		R.Ch.	Box	10	
27			Cour	Parking	5	
28			Cour	Parking	7	
29	C	Unique	Sous-sol	Cave	4	
30	C	Unique	Sous-sol	Cave	4	
31	C	Unique	Sous-sol	Cave	4	
32	C	Unique	Sous-sol	Cave	4	
33	C	Unique	R.Ch.	Pièce – coin cuisine	18	
34	C	Unique	R.Ch.	Pièce	16	
35	C	Unique	R.Ch.	Débarras	1	
36	C	Unique	R.Ch.	Pièce – coin cuisine	18	
37	C	Unique	R.Ch.	Pièce	16	
38	C	Unique	1er droite	Pièce – coin cuisine	18	
39	C	Unique	1er droite	Pièce	16	
40	C	Unique	1er gauche	Logement	20	
41	C	Unique	2ème droite	Pièce – coin cuisine	18	
42	C	Unique	2ème droite	Pièce	16	
43	C	Unique	2ème gauche	Pièce – coin cuisine	18	
44	C	Unique	2ème gauche	Logement	20	
47	C	Unique	1er	Logement	18	
48	D	Unique	1er	Logement	48	
49	E		R.Ch.	Débarras	10	
50	A	Privatif	Combles	Grenier	100	Issu des parties communes
TOTAL					1110/1110°	

7 8 MB

TABLEAU RECAPITULATIFRELATIF AUX CHARGES SPECIALES INCOMBANT AUX PROPRIETAIRES DES LOTS DU BÂTIMENT A

N° du lot	Quote-part en 1153°
1	1
2	3
3	1
4	1
5	1
6	1
7	3
8	1
9	1
10	1
11	87
12	51
13	106
14	106
15	106
16	106
17	106
18	106
19	106
20	106
50	153
TOTAL	1153/1153°

EFFET RELATIF

Le lot numéro 50, nouvellement crée appartient au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à IVRY SUR SEINE, 18 rue Jean JAURES, comme étant issu des parties communes de l'immeuble et résultant du modificatif du règlement de copropriété contenu aux présentes tel que relaté ci-dessus.

Ledit syndicat crée par suite du règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître BRIAND, Notaire à PARIS le 26 février 1968 dont une copie authentique a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de LA SEINE, le 24 avril 1968 volume 7931, numéro 2782 suivi d'un acte rectificatif publié le 24 janvier 1969 volume 8295 numéro 744.

2-VENTE

PARTIE NORMALISEE

- **"VENDEUR"** - :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du 18, avenue Jean JAURES à IVRY SUR SEINE (94200)**, sus nommé, et dont la représentation est sus-indiquée.

- **"ACQUEREUR"** - :

Monsieur Michel Daniel Edmond **BENEZECH**, Employé de Banque, demeurant à IVRY-SUR-SEINE (94200) 18 Avenue Jean Jaurès,
Né à SETE (34200) le 5 février 1964,
Célibataire.
De nationalité française.
«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.
Faisant en tout état de cause la présente acquisition pour son compte personnel.
L'attestation du Tribunal d'Instance est demeurée ci-jointe et annexée.

APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'ACQUEREUR déclare :
- qu'il est bien un "acquéreur non professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- que le **BIEN** est à usage d'habitation,
- que la Vente n'a pas été précédée d'un avant-contrat,
- que, en application de l'article L.271-1 précité, il a pu prendre connaissance du projet de l'Acte de Vente par la notification qui lui en a été faite par lettre recommandée avec accusé de réception qui lui a été présentée pour la première fois par le préposé de la Poste le 9 février 2005,
- qu'il n'a pas exercé la faculté de réflexion qui lui est conférée par l'article L.271-1 précité, dans le délai de sept jours qui lui était imparti, et qui est aujourd'hui expiré.
- que, la convention des parties n'ayant pas subi de modifications substantielles entre la remise à lui du projet d'Acte de Vente et ce jour, il n'y a pas lieu à un nouveau délai de réflexion.

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes ainsi que conformément à la clause particulière qui sera rapportée, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du 18, avenue Jean JAURES à IVRY SUR SEINE (94200)** est représentée par Monsieur SMADJA , es qualités, en vertu des pouvoirs sus-indiqués.
- Monsieur Michel **BENEZECH** à ce présent.

NB

TERMINOLOGIE

- Le mot **"VENDEUR"** désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot **"ACQUEREUR"** désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- **"L'IMMEUBLE"** ou **"L'ENSEMBLE IMMOBILIER"** désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les **"BIENS"** désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les mots **"Biens mobiliers"**, s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

DESIGNATION

- Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à IVRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE) 94200 18 Avenue Jean Jaurès :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	33	« 18 Avenue Jean-Jaurès »	00ha 05a 01ca

Désignation des BIENS et droits immobiliers :

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment A, le GRENIER actuellement accessible par trappe depuis le palier du 4ème étage.

Et les cent/mille cent dixièmes (100/1110 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les 153/11153èmes des charges spéciales au bâtiment A.

Ainsi qu'il est sus-indiqué dans le modificatif de l'état descriptif de division, ledit lot ne pourra pas être cédé ou muté séparément du lot numéro DIX-NEUF (19).

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

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

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

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de 53,20 m2 pour le lot numéro 50 issu des parties communes ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

POUVOIR

Je soussignée Madame Colette CAMAIN, Gérante de la S.A.R.L G.E.I, 33, Avenue Anatole France 94400 VITRY sur SEINE, syndic de l'immeuble 18, avenue Jean Jaurès 94200 IVRY SUR SEINE,

donne pouvoir à :

Monsieur Lucien SMADJA ,

Pour signer, en mes lieux et place, l'acte authentique de vente d'une partie commune de cet immeuble.

Fait à Vitry, le 22 février 2005

Lucien SMADJA

Colette CAMAIN