

Droit de timbre payé
sur état. Autorisation
du 30 Décembre 1992

101507 01

XD/PYA/

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE CINQ,
Le TRENTE ET UN MAI
A PARIS (12ème), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Xavier DUPONT, Notaire à PARIS (12ème), 191-193 Avenue
Daumesnil, soussigné,
Avec la participation de Maître Jean-François COMTE, Notaire à LYON
(69006), 63 rue Duquesne, assistant l'acquéreur.
A REÇU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

Monsieur Pierre **SABRIA**, Décorateur, demeurant à PARIS (75011) 8, rue de
Lappe,
Né à PARIS (75015) le 11 décembre 1957,
Célibataire.
De nationalité française.
«Résident» au sens de la réglementation fiscale.
VENDEUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

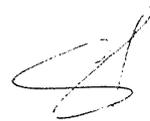
- "ACQUEREUR" - :

La Société dénommée « **SCI ATOUTIMO** », Société Civile Immobilière au
capital de 1.000,00 euros, dont le siège est à LYON 2ème ARRONDISSEMENT
(69002), 35, rue Casimir Perier, identifiée au SIREN sous le numéro 452 189 764 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

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 ;

PS MM 

- 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 de protection légale des incapables 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 l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Pierre **SABRIA** à ce présent.
- La Société dénommée **SCI ATOUTIMO** est représentée par Monsieur Stéphan GORA et Madame Bélen MARTINEZ, agissant aux présentes en qualité de seuls et uniques associés de ladite société, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu de l'article 18-4-1 des statuts de ladite société.

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**" ou le « **BIEN** » 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.

V E N T E

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 :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (11^{ÈME} ARRONDISSEMENT)
75011, 8 Rue de Lappe :
Cet ensemble immobilier est cadastré :
- Section 1103 CC, numéro 42, lieudit « 8, rue de Lappe », pour une superficie de deux ares trente centiares (00ha 02a 30ca).

PSM SF

- Désignation des BIENS :

Lot numéro huit (8) :

Au deuxième étage, porte face droite, un STUDIO comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de bains - WC, et une salle de séjour sur la rue.

Et les trente quatre/millièmes (34/1000 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.

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 ».

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître MILHAC, Notaire à PARIS le 4 octobre 1985 dont une copie authentique a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de PARIS, le 6 décembre 1985 volume 1985P, numéro 1723.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

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 MILHAC, Notaire à PARIS, le 27 juin 1985 dont une copie authentique a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de PARIS, le 19 juillet 1985 et le 1er Août 1985 volume 7740 numéro 4.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les lois du 31 Décembre 1985 et du 13 Décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à ces lois sont réputées non écrites.

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.

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 CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155.000,00 EUR).

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

PSM

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

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155.000,00 EUR) provient de partie de fonds empruntés à cet effet savoir :

Après du CREDIT COMMERCIAL DE FRANCE, dénommée par abréviation « CCF », société anonyme au capital de 370.585.330,00 euros, dont le siège est à PARIS (75008), 103 avenue des Champs Elysées, identifiée au SIREN sous le numéro 775 670 284 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

D'un montant de CENT SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS (164.000,00 EUR), remboursable en 180 échéances mensuelles de 1.237,47 euros, au taux de 3,950 % par an, avec possibilité d'allongement dans la limite de 24 mois maximum.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 1^{er} juillet 2005, et celui de la dernière échéance le 1^{er} juin 2022, au plus tard.

Suivant acte reçu par Maître COMTE, Notaire à LYON, le 31 mai 2005.

**PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS
ET SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE DU VENDEUR
DUREE DES INSCRIPTIONS**

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2103-2 du Code Civil, lequel garantit une partie du montant en principal du prêt, soit la somme de CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155.000,00 EUR), les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

En outre, en application des dispositions de l'article 1250 alinéa 2 du Code Civil, **L'ACQUEREUR** subroge le **PRETEUR** dans tous les droits, actions et privilège du vendeur, à concurrence du montant du prêt sus-énoncé.

Par suite, le **PRETEUR** se trouve subrogé de plein droit, tant dans le bénéfice du privilège institué par l'article 2103 1° du Code Civil que dans le bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du même Code.

Les privilèges bénéficiant au **PRETEUR** seront, conformément à l'article 2108 du Code Civil, conservés par leur inscription qui sera prise au profit dudit **PRETEUR** dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

Leur inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai de deux années à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au 1^{er} juin 2024.

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.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au quatrième bureau des hypothèques de PARIS.

PSM *est*

DECLARATIONS FISCALES
Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les BIENS vendus étant 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 CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155.000,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt. à payer</u>
155.000,00	x	3,60 % =	5.580 EUR
155.000	x	1,20 % =	1.860 EUR
5.580	x	2,50 % =	140 EUR
TOTAL			7.580 EUR

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

L'immeuble vendu est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** suivant acte reçu par Maître MILHAC, Notaire à PARIS le 4 octobre 1985 pour une valeur de cent cinquante mille francs (150.000,00 FRF) soit une contre-valeur de vingt deux mille huit cent soixante sept euros et trente cinq cents (22.867,35 EUR).

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code Général des Impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

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

En outre, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de PARIS (75011), et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PS M 4

PARTIE DEVELOPPEE

La partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

EXPOSE

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à PARIS du 3 février 2005, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En outre, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **BIEN** dont il s'agit étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR**, et la première présentation a eu lieu le 9 février 2005. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente vente est faite sous les charges et conditions générales suivantes :

Etat des lieux : l'**ACQUEREUR** prendra les **BIENS** vendus dans leur état actuel, sans recours possible contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit, et notamment pour vétusté, erreur de contenance de l'assiette cadastrale.

Le tout sauf application aux présentes le cas échéant de l'obligation de mesurage par le **VENDEUR** édictée par la loi Carrez.

Vices ou défauts : le **VENDEUR** ne sera pas tenu, sauf s'il est maître d'ouvrages ou professionnel de l'immobilier, à la garantie des vices ou défauts apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou l'immeuble lui-même.

Le tout sauf application aux présentes le cas échéant des dispositions relatives à l'amiante, au plomb et aux termites.

Servitudes : l'**ACQUEREUR** souffrira les servitudes passives pouvant grever l'immeuble dans lequel se trouvent les **BIENS** objet des présentes, sauf à s'en défendre, et profitera de celles actives, le tout s'il en existe, sans recours contre le **VENDEUR**.

Eau, électricité, abonnements divers : l'**ACQUEREUR**, dès sa prise de possession des **BIENS** objet des présentes, fera son affaire personnelle des abonnements actuels relatifs à l'eau, à l'électricité et autres fournitures.

Impôts : l'**ACQUEREUR** acquittera, à compter de ce jour, tous impôts et charges lui incombant en sa qualité de propriétaire. En outre, il remboursera au **VENDEUR** le prorata d'impôt foncier calculé de ce jour jusqu'au 31 Décembre prochain.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant aux **BIENS** et à leur usage.

Frais : l'**ACQUEREUR** paiera tous les frais et droits des présentes.

Assurances : les assurances souscrites par le syndic de la copropriété continuent de plein droit au profit de l'**ACQUEREUR**. L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de l'assurance relative aux risques locatifs.



Inscriptions : si l'état délivré à l'appui des présentes révèle l'existence d'inscriptions hypothécaires, le **VENDEUR** devra procéder à ses frais à leur radiation dans les six mois de ce jour.

REGLEMENT IMMEDIAT : TAXE FONCIERE ET TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus, l'**ACQUEREUR** a réglé directement ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant arrêté sur le montant de la dernière imposition, soit la somme de 36,75 euros.

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.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

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.

REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Assurance dommages-ouvrages

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant les **BIENS** n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrages.

- Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment « *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.* »

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que : « *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.* »

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Les dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, prescrivent que :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, 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.



« Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

« Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

« Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

« Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

« L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. »

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

- 28,34 m² pour le lot numéro 8 (studio).

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par le cabinet ADEQUAT ENVIRONNEMENT le 18 novembre 2004. Mesurage à la seule charge du **VENDEUR** ainsi qu'il le reconnaît.

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.

- Etat parasitaire

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** se trouvant dans le département de Paris est dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites, zone créée par un arrêté préfectoral du 21 Mars 2003. En conséquence, un rapport sur l'état parasitaire est obligatoire.

Un contrôle sur l'état parasitaire des parties privatives a été effectué par le cabinet ADEQUAT ENVIRONNEMENT en date du 11 mai 2005 dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence de termite ou de trace 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- 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, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

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.

Un état sur les parties privatives établi par le cabinet ADEQUAT ENVIRONNEMENT le 16 novembre 2004, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par le cabinet DEP le 12 juin 2003, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Ce dossier technique porte sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2002-839 du 3 Mai 2002.

Les conclusions de ce diagnostic ne révèlent pas la présence d'amiante.

Une copie du rapport de diagnostic demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

- Saturnisme

Les BIENS objet des présentes ayant été construits avant le 1^{er} Janvier 1948 et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

Un diagnostic technique effectué sur les parties privatives par le cabinet ADEQUAT ENVIRONNEMENT le 18 novembre 2004 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention révèle un risque d'accessibilité au plomb.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et des conséquences y attachées, et avoir été averti par le notaire soussigné que ce diagnostic sera communiqué par ses soins au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux le diagnostic sus-visé.

CHANGEMENT DE DESTINATION

- Article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation - Avertissement

Dans la mesure où l'ACQUEREUR entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du bien objet des présentes actuellement à usage d'habitation à un usage professionnel ou commercial, le Notaire soussigné l'avertit, ce qu'il reconnaît, du contenu des dispositions de l'article L631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif au changement de destination ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, dans la mesure de son applicabilité.

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.

PS on SF

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 IMMOBILIERE RIBEROUX, 8 Rue Abel, 75012 PARIS

Etat contenant diverses informations sur la copropriété :

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 13 mai 2005.

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 est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

En outre, il a été visé par le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :

Le VENDEUR réglera au Syndic au moyen des fonds provenant de la vente, la quote-part des charges de copropriété restant dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR ainsi que le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967, le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic conformément à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967. Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires, ce qu'elles s'engagent à effectuer dans un délai de quinze jours à première demande de l'une ou de l'autre.

Convention des parties sur les procédures :

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du VENDEUR. En conséquence, 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 dont il s'agit.

Toutes les autres actions seront exclusivement supportées par le VENDEUR.

Convention des parties sur les comptes :

L'ACQUEREUR a remboursé ce jour le prorata de charges courantes du trimestre en cours, soit la somme de 76,50 euros, au VENDEUR qui le reconnaît, et lui en donne bonne et valable quittance.

Dans l'hypothèse où le syndic de copropriété n'effectuerait pas de compte de prorata entre le vendeur et l'acquéreur, l'ACQUEREUR s'engage à adresser par courrier recommandé avec accusé de réception au VENDEUR dans un délai d'un mois après leur approbation par la copropriété les comptes définitifs de l'exercice de l'année 2005.

Dans l'hypothèse où un trop perçu sur provisions serait révélé par l'approbation des comptes de l'exercice 2005, et serait porté au crédit de l'ACQUEREUR lors de cette approbation, ce dernier s'engage à rembourser au VENDEUR ledit trop perçu calculé prorata temporis pour la période où le VENDEUR aura été propriétaire des biens sur l'année 2005.

PS B SF

Dans l'hypothèse où un moins perçu sur provisions serait révélé par l'approbation des comptes de l'exercice 2005, et serait porté au débit de l'**ACQUEREUR** lors de cette approbation, le **VENDEUR** s'engage à rembourser à l'**ACQUEREUR** ledit moins perçu calculé prorata temporis pour la période où le **VENDEUR** aura été propriétaire des biens sur l'année 2005.

Convention des parties sur le fonds de roulement :

L'**ACQUEREUR** a remboursé ce jour le fonds de roulement d'un montant de 241,02 euros au **VENDEUR** qui le reconnaît, et lui en donne bonne et valable quittance.

Election de domicile pour l'opposition du syndic :

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

AVERTISSEMENTS - NON-OBTENTION DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le **VENDEUR** atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

III- Qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **VENDEUR**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifié par les soins du Notaire soussigné, le certificat de l'article 20 n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes. Il est précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, l'avis de mutation doit être notifié dans ce même délai aux syndicats de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

IV- Que le **VENDEUR** s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'**ACQUEREUR** de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 12 mai 2005 révèle l'inscription d'une hypothèque légale du TRESOR prise au quatrième bureau des hypothèques de PARIS le 8 août 1997, volume 1985J, numéro 381, pour sûreté de la somme de 134.498,00 francs, avec effet jusqu'au 5 août 2007.

La déclaration d'accord de mainlevée totale établie par la TRESORERIE PRINCIPALE DE PARIS 11EME ARRONDISSEMENT le 18 avril 2005, demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

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** faisant l'objet de la présente vente appartient à Monsieur SABRIA, vendeur aux présentes, au moyen de l'acquisition faite par lui seul de :



La société à responsabilité limitée dénommée « SOCIETE DE COORDINATION DE TRAVAUX ET DE REALISATION IMMOBILIERE, SOCOTRIM », au capital de vingt mille francs, ayant son siège à PARIS (15^{ème}), 2 passage Duguesclin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B 324 593 128.

Suivant acte reçu par Maître MILHAC Notaire à PARIS, le 4 octobre 1985.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (150.000,00 FRF) soit une contre-valeur de VINGT DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET TRENTE CINQ CENTS (22.867,35 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen de partie d'un prêt de 157.915,00 francs consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de PARIS, le 6 décembre 1985, volume 1985P, numéro 1723.

A la garantie du remboursement dudit prêt, une hypothèque conventionnelle a été prise au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE au quatrième bureau des hypothèques de PARIS le 6 décembre 1985, volume 1985J, numéro 381, pour un montant en principal de 157.915,00 francs, avec effet jusqu'au 6 octobre 2002.

Cette inscription est à ce jour périmée.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

Sur l'état et la configuration des BIENS vendus :

- Que les BIENS vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'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 sur les BIENS vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

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

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :

- de la loi ;

- de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;

- des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;

- des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;

- du présent acte.

Situation locative :

Que les **BIENS** vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

Le **VENDEUR** déclare en outre, sous sa seule responsabilité, que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congés non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence AAC IMMOBILIER, dont le siège est à PARIS (75012), 88 avenue Ledru Rollin titulaire d'un mandat donné par l'ACQUEREUR.

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

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'Etude du Notaire participant.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à PARIS (75012), 78 boulevard Diderot.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de Me Xavier DUPONT, notaire 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 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.

CONCILIATION - MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur cinq pages 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.

DONT ACTE sur quatorze pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Paraphes

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Pierre-Yves ARLIE, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

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