



N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
	2012 D N° 238 L.A. - VHAB	Date : 09/01/2012 Volume : 2012 P N° 177
	0913 2 237 500,00 EUR * 3,80 % 85 025,00 EUR	
	0712 85 025,00 EUR * 2,37 % 2 015,00 EUR	
	0755 2 237 500,00 EUR * 1,20 % 26 850,00 EUR	
	TOTAL	
	Salaires : 2 238,00 EUR	Droits : 113 890,00 EUR

15 décembre 2011

≈

VENTE

Par

Monsieur Nicolas MIRWASSER

Au profit de

La Société SCI SAXE 11

≈

13574002
VD/VD/IR
Compte n° 140949

L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE QUINZE DÉCEMBRE

A PARIS (8^{ème} arrondissement), 3 rue Montalivet, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Véronique DRILHON-JOURDAIN, Notaire associé de la Société
Civile Professionnelle « Maurice LETULLE, Guy DELOISON, Henry LETULLE et
Véronique DRILHON-JOURDAIN », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de
PARIS (8^{ème} arrondissement) 3 rue Montalivet ,

Avec la participation de Maître GUILBAUD Notaire à PARIS (75017) 31 rue
Henri Rochefort, assistant LE VENDEUR, à ce présent.

A REÇU LA PRESENTE 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

Monsieur Nicolas Ygal Benoit MIRWASSER, Trader, époux de Madame Stéphanie Josette Henriette MAMOU, demeurant à PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT (75007), 11 villa de Saxe,

Né à LE RAINCY (93340) le 20 février 1977,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel GUILBAUD, Notaire à PARIS, le 28 juillet 2005, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003), le 22 septembre 2005.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « VENDEUR »

ACQUEREUR

La Société dénommée SCI SAXE 11, société civile immobilière au capital de 50000 EUR, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 146 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 538138892 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR »

QUOTITES ACQUISES

La société SCI SAXE 11 acquiert la totalité en pleine propriété.

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.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Nicolas MIRWASSER est présent à l'acte.
- La Société dénommée SCI SAXE 11 est représentée à l'acte par Monsieur Stéphane GERARD, agissant en sa qualité de co-gérant de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des dispositions figurant dans les statuts de ladite société.

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 PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT 75007 11
Villa de Saxe :

Comprenant:

- un bâtiment élevé en sa partie la plus haute de quatre étages sur rez-de-chaussée, et deux sous-sol à usage de parking et de cave et se composant de:
 - au premier sous-sol: onze emplacements de parking, des locaux communs (local poubelles),
 - au deuxième sous-sol: dix emplacements de parking, quinze caves et le local machinerie ascenseur,
 - au rez-de-chaussée: deux logements, des locaux communs, des accès et circulations piétons et véhicules et deux jardins privatifs,
 - aux premier et deuxième étages: trois logements,
 - aux troisième et quatrième étages: trois logements en duplex.
- Toiture terrasse privative avec équipements techniques communs.
- Le tout desservi par un ascenseur, un premier escalier pour les étages en superstructure et un second escalier pour les sous-sols.
- Allées d'accès piétons et véhicules et espaces verts communs.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BN	39	11 villa de Saxe	00 ha 08 a 49 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro neuf (9) :

- Un APPARTEMENT numéro 31 en duplex de type 4/5 pièces sur le palier porte gauche comprenant:
- au niveau du troisième étage: entrée, cuisine, séjour-salle à manger, WC indépendant avec lave-mains et balcon,
 - au niveau du quatrième étage: trois chambres, deux salles de bains avec WC et dégagements,
 - au niveau toiture: une terrasse.
- Escaliers particuliers reliant ces trois niveaux.

Et les neuf cent quarante six /dix millièmes (946 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Un PARKING numéro 8.

Et les vingt huit /dix millièmes (28 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente quatre (34) :

Une CAVE numéro 2.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le VENDEUR déclare que :

1) suite à des travaux d'aménagements sur la terrasse, il a été installé des claustras afin de séparer sa terrasse de celle des propriétaires du lot 10 appartenant à Monsieur et Madame MARSAN. Lesdits travaux ont été dûment autorisés par la copropriété ainsi qu'il résulte de la résolution n°6 votée lors de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 28 avril 2009 dont une copie est demeuree ci-jointe et annexée et n'entraient pas dans le champ d'application d'une quelconque autorisation administrative ainsi qu'il résulte d'une attestation établie le 13 mai 2009 par Monsieur Cédric VIGNERON architecte -12-14 rue Lazare Hoche - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

2) suite à des travaux d'aménagements intérieurs, la salle de bain située au 4^{ème} étage a été agrandie ;

3) les travaux d'aménagement n'ont pas affecté les parties communes (murs porteur, canalisation,...)

4) qu'aucune contestation n'a été émise contre lesdits travaux tant par la copropriété que par une quelconque autorité administrative.

5) qu'un plan délimitant les deux terrasses a été établi par Y. MASSON - géomètre expert et a été approuvé en date du 23 juin 2010 tant par le VENDEUR que par Monsieur et Madame MARSAN propriétaire du lot 10.

Copies des documents susvisés demeureront ci-jointes et annexées après mention accompagnés des plans des lots vendus.

(Annexe n°1.)

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de cette situation.

Superficie de la partie privée

La superficie de la partie privée des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de 122,91 M² pour le lot numéro NEUF (9). 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.

DESIGNATION DES MEUBLES

Les **BIENS mobiliers** pris en leur état garnissant les **BIENS** décrits et estimés article par article en une liste arrêtée entre les parties ci-après énoncés.

BIENS MOBILIERS	Valeur
4 meubles hauts	2.500,00
4 meubles bas	2.500,00
2 plans de travail en marbre et crédences	2.500,00
Electroménager	
1 lave-vaisselle encastré SIEMENS	800,00
1 four encastré SIEMENS	900,00
1 micro-ondes encastré SIEMENS	600,00
1 réfrigérateur encastré SIEMENS	900,00
1 plaque de cuisson 4 feux SIEMENS	800,00
1 hotte SIEMENS	500,00
1 congélateur SIEMENS	500,00
TOTAL	12.500,00

Ainsi que les meubles suivants sur la terrasse toiture

- Cabane en bois
- Jardinières
- Luminaires.

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 BOUTON-HUGUES, Notaire à PANTIN, le 4 juillet 2001 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de PARIS, le 31 août 2001 volume 2001P numéro 5269.

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUILBAUD, Notaire à PARIS le 21 septembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de PARIS, le 18 octobre 2007 volume 2007P, numéro 6049.

Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 24 octobre 2007 et publiée audit bureau des hypothèques le 26 octobre 2007 volume 2007P numéro 6202.

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 directement 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 **DEUX MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2.250.000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500,00 EUR),
- Aux **BIENS** à concurrence de : DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (2.237.500,00 EUR),

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

IMPUTATION

Il est précisé que sur le prix réglé aux présentes s'impute la somme de deux cent vingt cinq mille euros (225.000,00 eur) représentant le montant de l'indemnité d'immobilisation versée aux termes de la promesse de vente conclue entre les parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant, savoir :

- à concurrence de DEUX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (225.000,00 EUR) l'instant même par imputation sur l'acompte versé dès avant ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire participant,
- et pour le solde soit à concurrence de DEUX MILLIONS VINGT CINQ MILLE EUROS (2.025.000,00 EUR) à l'instant même par versement effectué par lui ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et du Notaire participant.

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

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

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

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Monsieur Nicolas MIRWASSER

Lot(s) concerné(s) :

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUILBAUD, Notaire à PARIS le 21 septembre 2007 pour une valeur de un million cinq cent dix mille euros (1.510.000,00 eur).

Acte publié au 2EME bureau des hypothèques de PARIS, le 18 octobre 2007 volume 2007P, numéro 6049 suivi d'une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 24 octobre 2007 et publiée audit bureau des hypothèques le 26 octobre 2007 volume 2007P numéro 6202.

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.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de PARIS 7ème Centre des Finances Publiques 9 place Saint Sulpice 75292 PARIS Cedex 06 et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES MOBILIERES

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

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

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

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

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

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

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 DEUX MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2.250.000,00 EUR),

Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500,00 EUR).

Soit la somme de DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (2.237.500,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
2.237.500,00	x 3,80 %	=	85.025,00
<i>Taxe communale</i>			
2.237.500,00	x 1,20 %	=	26.850,00
<i>Frais d'assiette</i>			
85.025,00	x 2,37 %	=	2.015,00
TOTAL			113.890,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et Monsieur Stéphane GERARD suivant acte promesse de vente reçue par Maître Véronique DRILHON-JOURDAIN, Notaire à PARIS, le 28 octobre 2011. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur Stéphane GERARD a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR**.

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

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation par Monsieur Stéphane GERARD lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement

des impôts locaux relatifs aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contrairement analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état de l'immeuble vendu notamment concernant les termittes dans la mesure où les prescriptions légales sont respectées.

Soit même de la surface du terrain d'assiette de l'immeuble, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédant-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes 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.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement au **BIEN**, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, ainsi que ses suites et conséquences.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

Etant précisé qu'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.

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

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

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

1°/ 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.

2°/ Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ou 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.

3°/ 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 l'usage ou de la situation naturelle des lieux, de la loi, des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement, des dispositions des actes contenant états descriptifs de division et/ou règlements de en une note ci-jointe et annexée après mention.

(Annexe n°2.)

4°/ 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 copropriété et de leurs modificatifs éventuels, du présent acte et de celles rapportées aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

5°/ Avantages fiscaux attachés aux BIENS vendus

Le **VENDEUR** déclare et garantit :

- ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objets des présentes :
- ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements dans le cadre d'une location.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

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

- Note de renseignements d'urbanisme délivrée par la mairie de PARIS en date du 4 novembre 2011,
 - note de renseignements sur le péril délivré par la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT - « LE BELVEDERE » - 118-130 avenue Jean Jaurès - Bâtiment A1-2 - 75942 PARIS Cedex 19 du 17 novembre 2011-12-13
 - note de renseignements de la mairie de PARIS concernant le contrôle de l'assainissement,
 - note de renseignements sur les carrières délivrée par la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, susnommée en date du 17 novembre 2011,
 - plan de situation et extrait du plan cadastral.
- (Le tout regroupé sous l'annexe n°3.)

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.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une

autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans. En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée par délibération motivée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage a été déposé au rang des minutes de Maître BOUTON-HUGUES, Notaire à PANTIN en date du 7 mai 2002 dont une exemplaire a été remis à l'ACQUEREUR préalablement aux présentes.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans ;
- Qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

Constructions :

- A toutes fins utiles, le PROMETTANT rappelle que l'immeuble a fait l'objet :
 - d'un permis de construire délivré le 25 mars 1998 par la Mairie de PARIS sous le numéro PC 75 107 97 4324.
 - d'une déclaration d'achèvement de travaux déposée le 29 décembre 2000,
 - d'un certificat de conformité délivré le 27 novembre 2001.
- Une copie du certificat de conformité demeurera ci-jointe et annexée.

(Annexe n°4.)

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

ASSAINISSEMENT

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

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.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation imposant une obligation, à compter du 1^{er} novembre 2007, d'annexer à la promesse de vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente un dossier technique fourni par le vendeur.

Ledit dossier de diagnostic technique comprenant, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent :

- 1^o Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- 2^o L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- 3^o L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction de la Construction et de l'Habitation ;
- 4^o L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction de la Construction et de l'Habitation ;
- 5^o Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 6^o Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la Construction de la Construction et de l'Habitation ;
- 7^o L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction de la Construction et de l'Habitation ;
- 8^o Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Etant ici précisé que le document visé au 8° n'a pas à être fourni par le vendeur dans la mesure où l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif.

Afin de se conformer aux dispositions ci-dessus, demeurera annexé aux présentes après mention : une copie du dossier de diagnostics techniques établi par Monsieur PERRIN-JASSY membre du cabinet LEGRAND PERRIN JASSY – 104 rue de Sèvres – 75015 PARIS le 19 septembre 2011 au vu des documents fournis par le VENDEUR,

(Annexe n°5.)

Observation étant ici faire que ledit dossier de diagnostics techniques comprend également les mentions obligatoires de superficie.

Il ressort desdits documents les conclusions suivantes :

a) - Mention obligatoire de superficie - parties privatives - application

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le VENDEUR a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des BIENS soumis à celle-ci :

- 122,91 m² pour le lot numéro 9

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 il 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 de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans les attestations sus-visées.

b) Saturnisme

Les BIENS objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par le VENDEUR, 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.

c) Amiante

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, soit le 25 mars 1998 sous le numéro PC 75 107 97 43924 par le Maire de PARIS.

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

A titre d'information, il a été établi par Monsieur PERRIN-JASSY membre du cabinet LEGRAND PERRIN JASSY - 104 rue de Sèvres - 75015 PARIS le 19 septembre 2011 un état sur les parties privatives qui ne révèle pas la présence d'amiante.

d) Etat parasitaire

« *présence traces termites ou autres xylophages: non.* »

e) Gaz naturel - absence d'installation

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.

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

f) Installation intérieure d'électricité, en ce qui concerne les parties privatives

L'installation intérieure électrique comporte une ou des anomalies:

- *La prise de terre et l'installation de mise à la terre,*
- *Des matériels électriques présentant des risques de contact direct,»*

Il a été rappelé à l'**ACQUEREUR** par le Notaire soussigné que :

- il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers,
- en cas d'accident électrique (électrocution, électrisation, incendie...) consécutif aux anomalies révélées par le diagnostic annexé aux présentes :
 - sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement,
 - que de la même façon, la compagnie d'assurance pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique.
- il sera seul responsable du système électrique des biens et objets des présentes.

g) Plan climat diagnostic de performance énergétique

Consommations énergétiques : 155 kWh/m².an

Emissions de gaz à effet de serre : 15 Kg éqCO2/m².an

Il est précisé que le bénéficiaire ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

h) Etat des risques naturels et technologiques réglementation générale.

« Le BIEN :

- *n'est pas situé dans un périmètre de plan de prévention des risques technologiques et la commune de PARIS est soumise à un risque de sismicité de zone 1 (très faible).*
- *est situé dans un périmètre de plan de prévention des risques naturels approuvé (inondation, séisme et carrière-gypse). »*

Le VENDEUR déclare que depuis son acquisition, à sa connaissance, les biens et droits immobiliers objets des présentes n'ont pas subi de sinistre donnant lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 et L125-8 du code des Assurances.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation des biens et droits immobiliers objet des présentes, sans recours contre le vendeur au regard des dispositions précitées dont il reconnaît avoir pris connaissance.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de l'ensemble des conclusions desdits diagnostics dès avant ce jour et ce jour par la lecture qui lui ont été faites et par les explications qui lui en ont été données par le Notaire soussigné et en faire ainsi son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

CERTIFICAT DES DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-dessus a été établi par une personne physique, en son nom propre ou au nom de la société qu'elle représente, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, le diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur comprise dans le dossier de diagnostics techniques indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

DIAGNOSTICS PARTIES COMMUNES
ETAT PARASITAIRE

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.

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente les bâtiments et les constructions, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité et de contrôle technique.

Objet de la mise en conformité

Les ascenseurs installés avant le 27 août 2000 devaient être mis en conformité au plus tard le 31 décembre 2010, cette mise en conformité consistant à la sécurisation de l'ascenseur : fermeture des portes, limiteur de vitesse de descente, dispositif anti-happage, précision d'arrêt, protection des gaines, téléalarme, accès des visites techniques.

Objet du contrôle technique

- Ce contrôle a pour objet :
- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état,
 - de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.
- Les copropriétés doivent respecter le calendrier suivant :
- Les ascenseurs installés avant le 27 août 2000 et réparés avant le 3 juillet 2008 devaient justifier d'un contrôle technique avant le 3 juillet 2009.
- Les ascenseurs installés entre le 27 août 2000 et le 1er juillet 2004 devaient justifier d'un contrôle technique avant le 30 juin 2009.
- Les ascenseurs installés à compter du 1er juillet 2004 doivent être contrôlés dans un délai de 5 ans maximum après la date d'installation.
- Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

La mise en conformité ainsi que le contrôle technique doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

2 – Situation de l'IMMEUBLE :

Le VENDEUR déclare depuis qu'il est propriétaire il n'a été procédé à aucun travaux sur l'ascenseur.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

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 le cabinet John Arthur & Tiffen – 60 rue Jouffroy d'Abbans – 75017 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 le en date du

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.

L'original dudit état demeurera ci-joint et annexé après mentions.
(Annexe n°6.)

I- REPARTITION ENTRE LE VENDEUR ET L'ACQUEREUR DE LA CHARGE DE PAIEMENT DES CREANCES DE LA COPROPRIETE

1- Principes de répartition

1.1 Principes légaux :

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions légales et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et L'ACQUEREUR de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

* les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1, alinéa 2 et 3, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) ;

* 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 (dispositions combinées des articles 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) ;

* le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

* le trop ou moins perçu sur provisions, relevé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

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

A. Charges

Il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera toutes les charges courantes jusqu'à ce jour, date de l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

B – Travaux

a) travaux votés avant la signature des présentes

Il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera tous les travaux décidés avant ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date.

b) travaux votés après la signature des présentes

L'**ACQUEREUR** supportera le coût des travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

2. Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions légales et conventionnelles qui précèdent, la charge du paiement des créances de la copropriété se répartit de la manière suivante entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

a) Sommes réglées par le VENDEUR au syndic de copropriété

Le **VENDEUR** règle au syndic, par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (notamment les travaux votés antérieurement) ;
- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
- et plus généralement toutes sommes devenues exigibles à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- sans omettre les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** tels que ceux-ci qui sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

Toutefois, le cas échéant l'**ACQUEREUR** remboursera au **VENDEUR**, par la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et celle du Notaire participant, l'appel de charges du trimestre en cours dont le paiement serait demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR**.

b) Sommes réglées par l'acquéreur au syndicat des copropriétaires.

Pour sa part, l'ACQUEREUR supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date.
- et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à ce jour.

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

c) Fonds de roulement et fonds de réserve

Le VENDEUR déclare qu'il existe un fonds de roulement d'un montant de QUATRE CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS (489,00 EUR) lequel est remboursé directement par Le VENDEUR à l'ACQUEREUR, hors la comptabilité du notaire soussigné, conformément aux instructions résultant de l'état daté du syndic.

d) Convention des parties sur les versements effectués en application de ce qui précède

Les règlements opérés ce jour en application des dispositions convenues aux a), b) et c) qui précèdent présenteront entre les parties le caractère définitif, savoir :

- Pour les charges courantes des exercices antérieurs : ces charges resteront à la charge du VENDEUR, qui s'obligera à les rembourser sans délai à la première demande de l'ACQUEREUR. Il en sera notamment ainsi pour les régularisations des charges desdits exercices antérieurs.

- Pour les charges courantes de l'exercice en cours : les parties conviennent que les versements seront opérés de manière forfaitaires et définitifs, de sorte que le VENDEUR se désistara en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente et, corrélativement que l'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu au titres des charges courantes pour l'exercice en cours.

- Pour les travaux : les versements qui seront effectués seront forfaitaires et définitifs, sauf erreur ou omission contenue dans l'état daté. Dans ce cas, les parties entendant en tout état de cause respecter le principe de répartition posé ci-dessus, feront leur affaire personnelle des éventuels remboursements devant intervenir entre elles sur la base des appels qui pourraient être faits par le syndic et qui n'auraient pas été indiqués dans l'état daté sus-visé.

En outre, les parties conviennent qu'en cas de dépassement du budget avéré postérieurement à l'acte de vente pour des travaux préalablement votés et chiffrés antérieurement à l'acte de vente, que ce dépassement de budget requière ou non une décision de l'assemblée générale des copropriétaires après la vente, l'ACQUEREUR supportera la quote-part lui incombant sans pouvoir en réclamer le remboursement au VENDEUR.

Procédures

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît qu'il n'existe pas de procédure en cours.

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

En 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** présentement vendus.

En outre, l'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures 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.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes a son accès par la Villa de Saxe constituant une voie privée.

Aux termes d'un acte sous signatures privées, il a été constitué entre les propriétaires riverains de la voie dénommée "Villa de Saxe", une association syndicale régie par la Loi du 21 juin 1865 modifiée et le Décret du 18 décembre 1927.

Cette association, dont la dénomination est "ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES RIVERAINS DE LA VILLA DE SAXE", a pour objet : l'entretien, la conservation et la surveillance de la voie située à PARIS (75007), dénommée "Villa de Saxe", ainsi que l'exécution de tous travaux s'y rapportant et plus généralement toutes opérations quelconques relatives à la voie privée. La durée de cette association est illimitée.

Aux termes de cet acte, il a notamment été stipulé sous l'article 11, ce qui suit, littéralement rapporté :

"Les membres de l'assemblée générale disposent de voix. Celles-ci sont réparties entre les entre les syndicataires proportionnellement à la mesure linéaire du trottoir de chaque propriété.

L'affectation du prorata de répartition des voix et des frais communs est ainsi "constituée :

PROPRIETES RIVERAINES	LONGUEUR DE FACADES	1/1000
1/3 Villa de Saxe	44,00	209
5/7 Villa de Saxe	25,57	122

9 Villa de Saxe	6,65	32
11 Villa de Saxe	28,53	136
11bis Villa de Saxe	3,31	16
12 Villa de Saxe	12,59	60
8/10 Villa de Saxe	22,39	106
6 Villa de Saxe	14,62	69
4 Villa de Saxe	28,99	139
2 Villa de Saxe	23,41	111
TOTAL		1000

Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété notamment dans les termes de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, chaque immeuble est représenté de droit par son syndic.

"Le règlement de copropriété est inopposable à l'association syndicale, notamment en tant qu'il subordonnerait le vote du syndic à une consultation ou un approbation préalable de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires. A l'égard de l'Association syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis de l'association syndicale. Le syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose."

L'ACQUEREUR deviendra de plein droit membre de l'association syndicale libre des riverains de la Villa de Saxe 75007 PARIS.

Le **VENDEUR** devra régler au moyen des fonds lui provenant de la vente la quote-part des charges due jusqu'au jour de l'entrée en jouissance.

Les travaux exécutés et non réglés à ce jour resteront à la charge du **VENDEUR**, ainsi que les travaux en cours et ceux décidés et non exécutés.

Tous les travaux qui pourraient être décidés par une assemblée réunie postérieurement à ce jour seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Il a été remis dès avant ce jour au **PROMETTANT** une copie des procès-verbaux de l'assemblée générale des syndicataires 2009, 2010 et 2011.

Le **VENDEUR** déclare que les charges et travaux concernant l'Association sont payés par l'intermédiaire du syndic.

II- RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE

L'**ACQUEREUR** déclare et reconnaît ce qui suit :

- Il a eu connaissance du règlement de copropriété de l'IMMEUBLE et de ses modificatifs éventuels lors de la signature de l'avant-contrat.
- Il a eu connaissance des procès-verbaux des assemblées générales de copropriété qui se sont tenues au cours des années 2010 et 2011, préalablement aux présentes.
- Il a connaissance qu'il existe dans le cadre de l'ASL Une procédure contre l'immeuble du 9 villa de Saxe.

III- PRISE DE CONNAISSANCE DU CARNET D'ENTRETIEN - AVERTISSEMENT

L'attention de l'ACQUEREUR a été attirée sur 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 de vente 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. »

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire participant, Maître GUILBAUD Notaire à PARIS (75017) 31 rue Henri Rochefort, assistant LE VENDEUR, détenteur des fonds.

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 - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 7 novembre 2011 et certifié à la date du 4 novembre 2011 révèle une inscription de privilège de prêteur de

deniers et d'hypothèque conventionnelle prise suivant acte reçu par Maître GUILBAUD, Notaire à PARIS le 21 septembre 2007 et dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de PARIS le 18 octobre 2001 volume 2007V numéro 1897 suivi d'une reprise pour ordre en date du 26 octobre 2007 volume 2007D numéro 9315 au profit de la BRED BANQUE POPULAIRE contre le VENDEUR pour un montant en principal de 1.494.000,00 euros avec une date extrême d'effet au 21 septembre 2023 .

Il est ici précisé que la banque BREF BANQUE POPULAIRE a confirmé par courrier en date du 9 novembre 2011 adressé au Notaire participant, dont une copie demeurera ci-jointe et annexé que le crédit objet de l'inscription sus-visée est à ce jour soldé. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son Notaire de procéder à la mainlevée de ladite inscription et de prélever sur le prix de la présente vente les frais de mainlevée.

(Annexe n°7.)

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de Monsieur Nicolas MIRWASSER

Les biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur Nicolas MIRWASSER pour en avoir fait l'acquisition à titre personnel, de :

Monsieur Christopher John BALLENTYNE, retraité, et Madame Phyllis Ann VAN DER ESCH, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à CHISWICK-LONDON W4 1EL (GRANDE BRETAGNE), 4, Abinger Road,

Nés savoir :

Monsieur BALLENTYNE à ELTHAM (GRANDE BRETAGNE) le 9 décembre 1950,

Madame VAN DER ESCH à LA HAYE (PAYS BAS) le 3 avril 1951,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de UCCLE-BRUXELLES (BELGIQUE), le 14 février 1976.

Suivant acte reçu par Maître Michel GUILBAUD en date du 21 Septembre 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de un million quatre cent quatre-vingt quatorze mille francs (1.494.000,00 frs) pour les biens immobiliers, payé au moyen d'un prêt consenti par la BRED BANQUE POPULAIRE.

A la garantie de ces prêts, il a été pris les inscriptions sus-visées dans le paragraphe « SITUATION HYPOTHECAIRE ».

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PARIS, le 18 Octobre 2007 volume 2007P numéro 6049, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 24 Octobre 2007, publiée audit bureau des hypothèques le 26 Octobre 2007 volume 2007P numéro 6202.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Du Chef de Monsieur et Madame BALLENTYNE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame BALLENTYNE par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, après achèvement de :

La Société dénommée SCI 11 Villa de Saxe, Société Civile ayant son siège à PARIS (75016) - 12 rue de Presbourg,

Suivant acte reçu par Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire à PANTIN, le 19 septembre 2001.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION CENT QUARANTE TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE TROIS CENTS (1.143.367,63 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PARIS le 30 octobre 2001, volume 2001P, numéro 6405.

Etant ici précisé que ladite vente constituait la première mutation depuis l'achèvement des biens survenus le 22 décembre 2000.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

(Annexe n°8.)

CONSENTEMENT DU CONJOINT DU VENDEUR

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Stéphanie Josette Henriette MAMOU, sans profession, épouse de Monsieur Nicolas Ygal Benoit MIRWASSER, demeurant à PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT (75007), 11 villa de Saxe,

Née à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 15 avril 1980,

Mariée ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions de l'article 215, troisième alinéa, du Code civil a déclaré donner son consentement à la présente promesse de vente portant tant sur le logement de la famille que sur des meubles meublants et objet mobiliers le garnissant entendant ainsi par son intervention garantir l'ACQUEREUR contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

De convention expresse entre les parties, il est convenu que le VENDEUR supportera seul le montant de l'impôt foncier 2011 sans prorata à demander à l'ACQUEREUR.

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-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets 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.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés le cabinet PROPRIETES PARISIENNES SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALITY - 114 rue du Bac - 75007 PARIS titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 867 en date du 15 septembre 2011.

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

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 146 boulevard Haussmann constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : 27 rue Frémicourt à PARIS 15ème 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 habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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.

OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

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 Maurice LETULLE, Christiane LETULLE-JOLY, Guy DELOISON et Henry LETULLE Notaires associés à la Résidence de PARIS (8^{ème}) 3 rue Montalivet. Téléphone : 01.42.66.92.66. Télécopie : 01.42.68.62.62 Courriel : etude.letulle@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 la personne morale dénommée SCI SAXE 11 au vu d'un extrait de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

DONT ACTE sur TRENTIE DEUX pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Les feuilles du présent acte sont réunies par un procédé empêchant toute addition ou substitution. En conséquence elles n'ont pas été paraphées par le notaire non plus que par les signataires de l'acte en application de l'article 9 du décret 71-941 du 26 novembre 1971.

Suivent les signatures

LE SOUSSIGNE, Maître
 Notaire Associé, de la Société Civile Professionnelle, **MAURICE L'ETULLE** d'un
 Office Notarial à la Résidence de PARIS (8^{ème}) 3, rue Montalivet,
 certifie la présente copie conforme à la minute et à la copie
 authentique dressé sur TRENTE-DEUX PAGES, destinée à recevoir
 la mention de publication, et précise que la partie normalisée est
 établie sur DIX PAGES, sans renvoi ni mot nul.

IL CERTIFIE en outre que l'identité complète des
 parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est
 indiquée au cadre prévu à cet effet, lui a été régulièrement justifiée,
 notamment en ce qui concerne la société sur le vu d'un extrait modèle
 kbis de son immatriculation au RCS.

PARIS, le 4 janvier 2012

