

101957602

RM/JH/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE QUINZE MARS**

A PARIS (8^{ème}) 11 bis rue d'Aguesseau, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Romain MIERMONT, Notaire associé membre de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « AGUESSEAU NOTAIRES » titulaire d'un Office Notarial » à PARIS (8^{ème}) 11 bis rue d'Aguesseau, soussigné,

Avec la participation de Maître LABROUSSE, notaire à PARIS, assistant le VENDEUR.

Ici présent.

Avec la participation de Maître DUFOUR notaire à PARIS et assistant le PRETEUR.

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 immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1^o) Monsieur Franck Norman **ATTIAS**, gérant de société, et Madame Marine Ariane Flila **SELLEM**, responsable communication, son épouse, demeurant ensemble à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 12 boulevard Jean Mermoz.

Monsieur est né à LONGJUMEAU (91160) le 25 janvier 1978,

Madame est née à LES LILAS (93260) le 28 février 1978.

Mariés à la mairie de PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 18 juin 2001 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 MONTAGNE, notaire à PARIS, le 6 janvier 2003.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR du lot numéro quarante-et-un (41) et du lot numéro cent trente (130) de l'immeuble ci-après désignés.

2^o) La Société dénommée **SCI ATTIASSELLEM**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 12 boulevard Jean Mermoz, identifiée au SIREN sous le numéro 491877890 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

VENDEUR du lot numéro quarante-deux (42) et du lot numéro cent quarante-cinq (145) de l'immeuble ci-après désignés

ACQUEREUR

La Société dénommée **FENDY**, Société civile immobilière au capital de 10000 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 36 Rue Anatole France, identifiée au SIREN sous le numéro 887588184 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée FENDY acquiert la pleine propriété des BIENS objet de la vente.

PRETEUR

La Société dénommée **CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL ou en abrégé "CIC"**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 608439888 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 6 avenue de Provence, identifiée au SIREN sous le numéro 542 016 381 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Franck ATTIAS et Madame Marine SELLEM, son épouse, sont présents à l'acte.

- La Société dénommée SCI ATTIASSELLEM est représentée à l'acte par ses trois uniques associés à savoir Monsieur et Madame Franck ATTIAS et Monsieur

Alain SELLEM agissant en vertu des pouvoirs qu'ils tirent des statuts et plus précisément de l'article 24.

Ces statuts sont annexés.

- La Société dénommée FENDY est représentée à l'acte par Madame Rachel BORNOT et Monsieur Didier PAYET, co gérants de la société et agissant en tant que tels en vertu d'une délibération de la société en date du 9 mars 2021

Une copie certifiée conforme demeure annexée.

- La Société dénommée CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL ou en abrégé "CIC" est représentée à l'acte par Madame Jessica HERNANDEZ, collaboratrice du Notaire soussigné ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs émanant de Monsieur Yannick PERSYN en date du 15 mars 2021

Dans laquelle procuration, Monsieur PERSYN a agi :

En vertu des pouvoirs qui lui (leur) ont été conférés par Monsieur **Raphaël REBERT**, Directeur – Responsable du Réseau Grand Public Ile de France, suivant acte sous signature privée en date à PARIS du **18 décembre 2020**, ayant fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de la SCP "DUFOUR et Associés" dont le siège est à PARIS (2ème arrondissement), 15 boulevard Poissonnière, le **7 janvier 2021**.

Ledit Monsieur **REBERT** ayant lui-même agi en sa dite qualité, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur **Daniel BAAL**, aux termes d'un acte sous signature privée en date à PARIS du **1^{er} juin 2017** dont l'original a été déposé au rang des minutes de la SCP « DUFOUR et Associés », le **19 juin 2017**, lesquels pouvoirs lui ont été confirmés par Monsieur **Daniel BAAL**, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du **4 janvier 2021** dont l'original a été déposé au rang des minutes de la SCP « DUFOUR et Associés », le **8 février 2021**.

Monsieur **Daniel BAAL**, agissant lui-même en sa qualité de Directeur Général du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'administration de ladite société en date à PARIS du **24 mai 2017**. Une copie certifiée conforme de l'extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 24 mai 2017 a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de la SCP "DUFOUR et Associés", le **16 juin 2017**.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL" ou "la BANQUE" ou "le PRETEUR".

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 dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :

- Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
- Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Franck ATTIAS

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SCI ATTIASSELLEM

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société FENDY

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Casier judiciaire des associés.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

VENTE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend pour sa totalité en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **NEUILLY-SUR-SEINE (HAUTS-DE-SEINE) (92200) 12 Boulevard Jean Mermoz**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
T	53	12 Boulevard Jean Mermoz	00 ha 30 a 02 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro quarante et un (41)

I. Désignation telle qu'elle résulte du règlement de copropriété initial

Appartement B 42 au quatrième étage, escalier I, composé de trois pièces principales et dépendances, et la jouissance exclusive de la partie terrasse au dessus de ces locaux

Et les trois cent un /vingt millièmes (301 /20000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42)

I. Désignation telle qu'elle résulte du règlement de copropriété initial

Appartement B43 au quatrième étage, escalier 2, composé de deux pièces principales et dépendances et la jouissance exclusive de la partie terrasse au dessus de ces locaux.

II. Désignation actuelle des biens

A. / Il résulte du titre de propriété de M. et Mme ATTIAS (6 janvier 2003) ce qui suit littéralement rapporté :

"Le VENDEUR déclare que par suite de travaux réalisés par le précédent propriétaire, la désignation est la suivante :

Dans le bâtiment B, appartement B42, au quatrième étage, escalier A, un appartement comprenant : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, et water-closet, et la jouissance exclusive de la partie de terrasse au-dessus de ces locaux.

Observation étant également ici faite que le VENDEUR a réalisé des travaux dans l'appartement et sur la terrasse, consistant en la création d'une ouverture donnant accès à la terrasse, création d'une véranda en terrasse, et aménagement partiel de la terrasse ainsi qu'il est indiqué au paragraphe « DECLARATIONS DU VENDEUR - 1^{er}) Sur l'état et la configuration des BIENS vendus ci-après. »

Précisions figurant au titre du 6 janvier 2003 sur les travaux

Divers développements figurent audit titre, il en résulte notamment que le précédent vendeur :

- a été autorisé à créer un accès à la toiture terrasse par une assemblée générale des copropriétaires du 13 juin 2000 ;
- a déposé une déclaration de travaux à la mairie de NEUILLY SUR SEINE, le 12 avril 2000, qui a fait savoir le 28 juin 2000 qu'aucune disposition ne s'opposait à ces travaux ;
 - a fourni les coordonnées de quatre entreprises ayant participé à ces travaux qui ont été reçus sans réserve de mars à mai 2001 ;
 - qu'un rapport final de contrôle technique a été délivré par la Société SOCOTEC à COURBEVOIE, 10 Rue Molière, le 29 mars 2002 ;
 - et qu'une assemblée générale des copropriétaires du 28 mai 2002 a ratifié l'ensemble des travaux d'installation d'une véranda exécutés par M. RIO, précédent propriétaire sur la terrasse commune dont il détenait la jouissance exclusive.

B./ Les lots 41 et 42 sont désormais réunis par percement de la cloison séparative.

Par suite, la désignation actuelle des **lots réunis** au quatrième étage est la suivante :

Entrée, séjour, cuisine, dégagement, chambre 1, chambre 2, dressing, 2 salles de bains, WC, dégagement 2, autre dressing, chambre 3.

A cet égard, il est ici précisé qu'il résulte du règlement de copropriété du 25 février 1953, modifié le 27 avril 1956, ce qui suit littéralement rapporté :

« La propriété privative comprendra notamment » :...

... « Les cloisons simples entre les appartements, chambres de domestiques ou caves, seront communes entre les propriétaires voisins ».

Il résulte d'un rapport de visite établi par M. Jean-Claude RICORDEL, Etudes et TECHNIQUES, 9 Rue du Général Leclerc, 77400 POMPONNE, le 12 mai 2007 que « le mur séparatif entre les 2 appartements objet de notre rapport est non porteur ».

Le VENDEUR déclare :

- que les travaux réalisés n'étaient pas soumis à une quelconque autorisation administrative,
- qu'il n'a pas été effectué dans les lots objets des présentes de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- que la consistance des lots objets des présentes n'a pas été régulièrement modifiée par une annexion ou une utilisation privative des parties communes,
- que les lavabos, baignoires, douches, WC et équipements sanitaires (lave-vaisselle et lave-linge), le cas échéant, sont régulièrement connectés aux réseaux collectifs de l'immeuble (notamment les WC au réseau d'eaux vannes).
- qu'il n'a pas percé ou démoli de mur porteur,
- qu'il n'existe pas à ce jour de litige avec l'un quelconque des copropriétaires, ou la copropriété,
- que les lots objets des présentes ne sont pas à ce jour l'objet ou la cause d'un sinistre.

Par suite, la réunion des deux appartements par percement d'une cloison légère était parfaitement possible.

L'ACQUEREUR s'en estime parfaitement informé et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

Et les deux cent sept /vingt millièmes (207 /20000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent trente (130)

Dans le bâtiment B, sous-sol, une CAVE numéro 29.

Et les cinq /vingt millièmes (5 /20000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-cinq (145)

Une CAVE situé au sous-sol et portant le numéro 45

Et les cinq /vingt millièmes (5 /20000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a pas réalisé de travaux ayant modifié l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier ;
- qu'il n'a pas réalisé de travaux ayant nécessité l'autorisation de la copropriété ou d'urbanisme ; ni la souscription d'une assurance dommages-ouvrages ;
- qu'il n'a pas réalisé de travaux ayant touché à la structure porteuse de l'immeuble et qu'il n'a pas été annexé de parties communes de façon irrégulière
- qu'à sa connaissance, l'ensemble des canalisations de l'appartement est régulièrement raccordé aux canalisations de l'immeuble.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît avoir parfaite connaissance de la consistance matérielle des lieux pour les avoir visités préalablement aux présentes et s'être entouré de toutes les informations nécessaires à cet égard et vouloir en faire son affaire personnelle.

Plans des lots

Une copie des plans des lots est annexée.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 130,06 M² pour les lots numéros QUARANTE ET UN (41) et QUARANTE DEUX (42) réunis.

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 CONSTANTIN, notaire à PARIS, le 25 février 1953 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 21 mai 1953 volume 1249 numéro 22.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS le 27 avril 1956, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 7 juin 1956, volume 1485, numéro 10.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHEUVREUX, notaire à PARIS le 7 août 1991, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 19 septembre 1991, volume 1991P, numéro 3816.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LAUNAI, notaire à PARIS le 15 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 13 décembre 2017, volume 2017P, numéro 6814.

LISTE DES MEUBLES

Le VENDEUR, vend à l'ACQUEREUR, les meubles dont la liste, établie contradictoirement entre eux, est la suivante :

Désignation des meubles	Valeur
Eléments hauts et bas de cuisine	10.000,00 EUR
Elément sur mesures dans le salon	12.000,00 EUR
Dans les salles de bains, meubles sous vasques et armoire de rangement	1.500,00 EUR

Table de salle à manger	3.500,00 EUR
Elément de rangement dans l'entrée	5.000,00 EUR
Dressing dans la chambre	15.000,00 EUR
Eléments rangement dans les dégagements	10.000,00 EUR
Armoires de rangement chambres	15.000,00 EUR
Total	72.000,00 EUR

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à **usage d'habitation**.
L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

1°) Concernant les lots numéros 42 et 145 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LABROUSSE notaire à PARIS le 19 septembre 2006, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 31 octobre 2006, volume 2006P, numéro 6283.

2°) Concernant les lots numéros 41 et 130 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître MONTAGNE notaire à PARIS le 6 janvier 2003, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 11 février 2003, volume 2003P, numéro 636.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

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.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- aux **MEUBLES** à concurrence de : SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 EUR),
- au **BIEN** à concurrence de : DEUX MILLIONS QUATRE CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (2.428.000,00 EUR).

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

REPARTITION DU PRIX

Le prix de vente est réparti comme suit entre chacun des VENDEURS :

- Mr et Mme ATTIAS, lots 41 et 130, à concurrence de 1.898.800,00 Euros,
- la SCI ATTIASSELLEM, lots 42 et 145, à concurrence de 601.200,00 Euros.

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L 313-1 et suivants du Code de la consommation dont une copie est annexée ainsi que l'échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'ACQUEREUR que l'Etablissement dont il s'agit devra lui remettre l'échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'ACQUEREUR s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt que le PRETEUR lui consent et qu'il accepte et dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET IMMOBILIER MODULABLE N° 30066 10668 000202765 02

Montant du prêt en principal : UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.450.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.450.000,00 EUR)

Durée : 240

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 avril 2021

- dernière échéance au plus tard le : 5 mars 2041

Date de péremption de l'inscription : CINQ MARS DEUX MIL QUARANTE-DEUX

Taux, hors assurance, de 1,00 % l'an

Le taux annuel effectif global ressort à 1,65 % l'an

PROMESSE D'EMPLOI

L'EMPRUNTEUR déclare que la somme de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 450 000,00 EUR) qu'il vient d'emprunter est destinée à payer à due concurrence partie du prix de l'acquisition qu'il se propose d'effectuer des Biens Immobiliers objets des présentes.

Laquelle somme a été à l'instant remise à l'EMPRUNTEUR ainsi qu'il le reconnaît et qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Il s'oblige à effectuer incessamment cet emploi et à déclarer l'origine des deniers qui serviront au paiement afin que le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL bénéficie du privilège institué par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil.

Et inscription dudit privilège sera prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL dans les formes et délais prévus par le Code civil.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

Pour se conformer à l'engagement qu'il a ci-dessus pris envers le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, l'EMPRUNTEUR déclare que la somme de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR) qui vient d'être payée l'a été :

- A concurrence de UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1 050 000,00 EUR) au moyen de ses deniers personnels,

- Et à concurrence de la somme de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 450 000,00 EUR) de surplus au moyen du prêt qui lui a été consenti par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, s'appliquant exclusivement à due concurrence aux Biens Immobiliers.

PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le PRETEUR se trouve investi sur les BIENS IMMOBILIERS acquis du privilège prévu par l'article 2374 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des deniers prêtés par le PRETEUR en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

RANG DE L'INSCRIPTION

Il est bien entendu que l'inscription de privilège de prêteur de deniers qui sera prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL devra venir en PREMIER RANG et sans concurrence.

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL ou en abrégé "CIC" :

-jusqu'au 5 mars 2042, pour le prêt d'un montant de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.450.000,00 EUR).

IMPUTATION

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 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.

NANTISSEMENT - CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent de séquestrer entre les mains de Monsieur Julien RONCERAY, comptable au sein de l'Office Notarial soussigné et non intervenant aux présentes et qui accepte, la somme de QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (460,00 EUR) prélevée sur le prix à la sûreté du **paiement de la plus-value.**

Le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds séquestrés au titre de la plus-value lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le VENDEUR affecte spécialement à titre de gage et nantissement au profit du Trésor Public pour le seul règlement de la

plus-value taxable en vertu des présentes, la somme séquestrée, et ce jusqu'à l'exécution de l'engagement pris ci-dessus.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

PLUS VALUE

1°) Concernant les lots 41 et 130 appartenant à Monsieur Franck ATTIAS et Madame Marine SELLEM, son épouse, l'immeuble est entré dans leur patrimoine, savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître MONTAGNE, notaire à PARIS le 6 janvier 2003 pour une valeur de quatre cent quarante-deux mille cent deux euros et quinze centimes (442.102,15 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 11 février 2003 volume 2003P, numéro 1126.

Le VENDEUR déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficiera de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

2°) Concernant les lots 42 et 145 appartenant à la SCI ATTIASSELLEM l'immeuble est entré dans son patrimoine, savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LABROUSSE, notaire à PARIS le 19 septembre 2006 pour une valeur de trois cent trente mille euros (330.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 31 octobre 2006 volume 2006P, numéro 6283.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : NEUILLY - 74 RUE CHAUVENOT - 92521 NEUILLY SUR SEINE CEDEX.
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Monsieur Franck ATTIAS, titulaire de 50 parts sociales numérotées de 1 à 50.
- Madame Mariane SELLEM épouse ATTIAS, titulaire de 40 parts sociales numérotées de 51 à 90.

Ces associés sont soumis au régime des plus-values des particuliers.

La vente concerne un logement mis à la disposition gratuite de Monsieur Franck ATTIAS époux de Madame Mariane SELLEM, associés, au titre de leur résidence principale, **par suite ces associés bénéficient de l'exonération de plus-value à hauteur de leur quote-part dans le capital pour la part leur revenant dans leur fraction de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts.**

- Monsieur Alain SELLEM, titulaire de 10 parts sociales numérotées de 91 à 100.

Cet associé est soumis au régime des plus-values des particuliers.

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD à hauteur de sa quote-part dans le capital pour la part lui revenant dans sa fraction de l'immeuble, pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le PROMETTANT déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse, et que :

- Monsieur Franck ATTIAS et Madame Marine SELLEM, son épouse, dépendent actuellement du centre des finances publiques de NEUILLY - 74 RUE CHAUVÉAU - 92521 NEUILLY SUR SEINE CEDEX.

- Concernant la SCI ATTIASSELLEM, Monsieur ATTIAS et Madame SELLEM déclarent qu'ils dépendent du centre des finances publiques susvisé.

Monsieur Alain SELLEM, associé, déclare dépendre du centre des finances publiques de PARIS (75016) 146 AVENUE DE MALAKOFF.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

PLUS-VALUES MOBILIERES

Exonération de l'impôt sur les 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 aux dispositions de l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et de l'article 150 VG-III du même Code.

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

IMPOT SUR LA MUTATION

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

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 de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000,00 EUR).

Minorée de l'évaluation des meubles s'élevant à SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 EUR).

Soit la somme de DEUX MILLIONS QUATRE CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (2.428.000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x	4,50 %	=	109 260,00
2 428 000,00				
<i>Taxe communale</i>				
2 428 000,00	x	1,20 %	=	29 136,00
<i>Frais d'assiette</i>				
109 260,00	x	2,37 %	=	2 589,00
TOTAL				140 985,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	2.428.000,00	0,10%	2.428,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'ACQUEREUR sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'ACQUEREUR :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - ✧ Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - ✧ Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - ✧ L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - ✧ La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

L'ACQUEREUR déclare :

- que ces pièces lui ont été communiquées par mail avec son accord,
- que ces pièces étaient jointes au mail.

FINANCEMENT

Le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL consent à l'EMPRUNTEUR un concours financier selon l'offre préalable que l'EMPRUNTEUR confirme avoir reçue par voie postale le 01 mars 2021 et avoir acceptée le 13 mars 2021

L'EMPRUNTEUR confirme qu'à l'offre était annexé le tableau d'amortissement indiquant la composition en capital et intérêts des échéances.

Le prêt est soumis aux dispositions de l'offre préalable de prêt immobilier reçue et acceptée par l'EMPRUNTEUR.

Cette offre est demeurée ci-annexée aux présentes ainsi que tout avenant éventuel.

L'agrément de l'assurance concernant Madame Rachel BORNOT et Monsieur Didier PAYET est intervenu ainsi qu'il résulte du ou des bulletins d'adhésion et de la notice d'information énumérant les risques garantis et précisant les modalités de mise en jeu de l'assurance, lesquels demeureront annexés aux présentes.

OBJET DU CREDIT

Les parties indiquent que la somme prêtée par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL est destinée à faciliter l'acquisition des lots numéros 41, 42, 130 et 145 dépendant d'un ensemble immobilier sis à NEUILLY SUR SEINE (92200), 12 boulevard Jean Mermoz, à titre de résidence principale d'un ou plusieurs associés de l'Emprunteur.

UTILISATION DU PRET – REMISE DES FONDS

La somme de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 450 000,00 EUR) représentant la totalité du prêt a été remise à l'EMPRUNTEUR ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le prêt ci-dessus consenti a lieu tant sous les conditions particulières ci-après énoncées que sous les conditions générales figurant dans l'offre.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à rembourser le **PRET IMMOBILIER MODULABLE N° 30066 10668 00020275 02** d'un montant de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 450 000,00 EUR) conformément aux dispositions des conditions générales figurant dans l'offre.

Ce remboursement s'effectuera au moyen de :

DEUX CENT QUARANTE (240) versements mensuels constants de SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (6 668,47 EUR) comprenant, outre la somme nécessaire à l'amortissement du capital, l'intérêt calculé à un taux mensuel proportionnel au taux annuel de 1,0000 % auxquels il y a lieu d'ajouter les cotisations d'assurance obligatoires.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à supporter toute surprime ou toute majoration éventuelle déterminées par la Compagnie d'assurance dans le cas où le risque à assurer ne correspondrait pas aux normes définies par la Compagnie et s'engage à payer le cas échéant le coût des assurances optionnelles qu'il a pu souscrire.

Toutefois, ainsi qu'il résulte de la clause de modularité prévue aux conditions générales, L'EMPRUNTEUR a la possibilité de demander à LA BANQUE une diminution de son échéance sous réserve que la nouvelle durée ne soit pas supérieure de deux ans au dernier versement.

DECLARATIONS SUR L'USURE

Pour répondre aux prescriptions des articles L.314-1 et L.314-5 du Code de la consommation relatives à la mention du taux annuel effectif global dans les écrits constatant un contrat de prêt, il est précisé que le taux annuel effectif global ressort :

- en ce qui concerne le prêt d'un montant de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 450 000,00 EUR), à 1,65 % l'an.

Ainsi qu'il résulte de l'offre de prêt ci-annexée et de tout avenant éventuel.

REMBOURSEMENT ANTICIPE

Par dérogation aux dispositions prévues à l'article "Remboursement par anticipation", les pénalités de remboursement anticipé ne seront pas dues par l'EMPRUNTEUR, si ce dernier prouve que les sommes affectées au remboursement par anticipation proviennent de fonds personnels, tels que ceux provenant d'une succession, d'une donation, d'épargne personnelle ou le cas échéant de la revente du bien financé.

ABSENCE DE NOVATION

Il est expressément convenu que les présentes ne préjudicient en aucune manière aux droits et actions du créancier et elles n'emportent pas novation avec les obligations ou garanties qui ont pu être ou qui seront consenties par ailleurs par l'EMPRUNTEUR ou par tout tiers au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL ainsi que les frais, droits et honoraires de tous renouvellements, mainlevées, radiations d'inscriptions et pièces justificatives qui pourraient être exigées, seront supportés et acquittés par l'EMPRUNTEUR qui s'y oblige.

COPIE EXECUTOIRE

Le Prêteur dispense le Notaire Soussigné de délivrer dès à présent la copie exécutoire représentative de la créance, se réservant la faculté d'en demander la délivrance ultérieurement.

Conformément à l'article 4 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, le Prêteur stipule d'ores et déjà que cette copie exécutoire devra être une copie exécutoire à ordre.

Conformément à l'article 5 alinéa 3 de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, cette copie exécutoire à ordre sera créée pour le montant restant dû au jour de la réquisition de la délivrance.

Les frais de cette délivrance seront supportés par l'emprunteur, acquittés par lui ou remboursés par lui au prêteur, sur présentation de justificatifs, en cas d'avance par ce dernier.

Le Prêteur requiert le Notaire soussigné de lui délivrer une copie simple du présent acte.

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Le propriétaire des Biens immobiliers ci-dessus donnés en garantie déclare que lesdits Biens sont assurés contre les risques de l'incendie par les soins du syndic de copropriété auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Et réitère les engagements contenus dans les conditions générales figurant dans l'offre de prêt.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

L'EMPRUNTEUR fait les déclarations suivantes :

- En ce qui concerne les personnes morales constituées :

Que les forme, dénomination et siège sont bien ceux indiqués en tête des présentes.

Qu'elles ne sont frappées d'aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité civile et à la libre disposition de leurs biens.

L'EMPRUNTEUR ou ses ayants-cause seront tenus de dénoncer au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, dans le délai d'un mois en produisant à leurs frais, toutes pièces justificatives, les expropriations pour cause d'utilité publique, les saisies pouvant affecter les biens donnés en garantie ainsi que tout décès ou changement d'état civil, le tout sous peine de résolution du présent contrat et d'exigibilité immédiate du montant du présent prêt en principal, intérêts, frais et accessoires si bon semble au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu :

- Pour le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL en son siège social,
- Pour l'EMPRUNTEUR en sa demeure ou son siège social sus-indiqué,
- Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, élection de domicile est faite en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

En outre, il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux de PARIS pour toutes les instances et procédures autres que les actions réelles et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties ou même d'appel en garantie, sans préjudice de la faculté expressément reconnue à la Banque d'introduire toute action devant tout autre Tribunal compétent.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du BIENS et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'ACQUEREUR, le PRETEUR exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930, par suite l'ACQUEREUR cède et transporte au profit du PRETEUR, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'ACQUEREUR.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du PRETEUR et aux frais de l'ACQUEREUR.

Etant ici précisé que les BIENS vendus sont assurés contre l'incendie auprès de SADA ASSURANCES, dont le siège social est à PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT, 102 Boulevard de Sébastopol, suivant police numéro 1H0232440.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le BIEN n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le BIEN n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 6 juillet 2020 et certifié à la date du 3 juillet 2020 et prorogé le 8 mars 2021 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle prise au profit de CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE NEUILLY SUR SEINE, pour sureté de la somme en principal de trois cent trente mille euros (330.000,00 eur), en ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers et de la somme en principal de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR) en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle inscrite au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 31 octobre 2006, volume 2006V, n°2340, avec effet jusqu'au 30 septembre 2037.

Par courrier en date du 4 mars 2021 annexé, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 222.515,54 eur, décompte arrêté au 15 mars 2021. Le VENDEUR donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de CREDIT LYONNAIS, pour sureté de la somme en principal de trois cent trente-cinq mille euros (335.000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 11 février 2003, volume 2003V, n°218, avec effet jusqu'au 6 juillet 2025.

Le VENDEUR déclare que ce prêt à fait l'objet d'un rachat par la banque BNP PARIBAS. Par courrier en date du 11 septembre 2017 annexé, la banque BNP a confirmé avoir remboursé à la banque LCL une somme de 225.932,45 euros. Le VENDEUR donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

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

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

ETAT DES MEUBLES

L'ACQUEREUR prend les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le VENDEUR, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'ACQUEREUR est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'ACQUEREUR règle ce jour directement au VENDEUR, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le VENDEUR déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le BIEN étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'ACQUEREUR doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'ACQUEREUR l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CONSEQUENCES CIVILES ET FISCALES DE CETTE ACQUISITION

Les parties ont été informées, ce qu'elles reconnaissent, que l'acquisition d'un BIEN destiné à leur résidence principale par une société civile immobilière ne permet pas au survivant d'entre eux de bénéficier au décès du prémourant du droit temporaire et du droit viager prévus aux articles 763 et 764 du Code civil sur ce BIEN.

En outre, aux termes des dispositions de l'article 15 II du Code général des impôts les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. Le Conseil d'Etat considère cependant que la location par une société civile immobilière d'un immeuble à usage de résidence principale ou secondaire de ses associés peut être constitutive d'un abus de droit dès lors que la création de la société répond au seul souci d'atténuer les charges fiscales

du contribuable en contournant les dispositions de l'article 15 II. Cette remise en cause peut être liée entre autres cas au fait de sous-estimer le loyer par rapport aux travaux à effectuer, au fait que la société prend en charge tous les travaux sans tenir compte de la distinction entre ceux relevant des obligations du locataire et ceux à la charge de la société bailleuse, ou au fait de l'absence de stratégie de transmission du patrimoine familial à court ou moyen terme.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Les documents d'urbanisme sont annexés.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence 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 ces documents.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 3 septembre 2020.

Par lettre en date du 28 septembre 2020 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire

des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par APRODIAG 46 rue de Villiers 92300 Levallois Perret. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Pour les parties privatives

- **Diagnostic amiante.**
- **Etat parasitaire.**
- **Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.**
- **Diagnostic de performance énergétique.**

Pour les parties communes

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- **Diagnostic amiante.**

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un dispositif de détection de fumée.

Broyeur

Il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AE4261897.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 134-3 ou L 134-4 1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'ACQUEREUR d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 5 février 2019 dont une copie est annexée.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2 II de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie. Le décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

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

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

- de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;
- de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

L'ACQUEREUR est informé que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative des BIENS soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 130,06 M² pour les lots numéro QUARANTE ET UN (41) et QUARANTE DEUX (42) réunis.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par CAPDIAG 4 rue des Cygnes 93160 NOISY LE GRAND le 8 novembre 2009 annexée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent décharge.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, 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 des présentes, et ce à peine de déchéance.

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

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent décharge.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Règlement de copropriété

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

Il atteste être parfaitement informé que les dispositions du règlement de copropriété s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à l'ensemble des copropriétaires.

L'ACQUEREUR est subrogé 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.

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

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est : **le cabinet GERANCE DE PASSY 64 rue du Ranelagh 75016 PARIS.**

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Le certificat délivré par le syndic à la date du 11 mars 2021 dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 11 mars 2021 est annexé.

Assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

La dernière assemblée générale a eu lieu le 15 octobre 2020, soit entre l'établissement de l'avant-contrat et l'établissement des présentes. **L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir reçu du VENDEUR le pouvoir lui permettant d'assister à cette assemblée et d'y voter, ce que ce dernier reconnaît.** En conséquence, et conformément aux stipulations de l'avant-contrat et de convention entre les PARTIES, le VENDEUR supportera la charge des travaux votés lors de celle-ci.

Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

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.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

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

Le VENDEUR supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés avant ce jour.

Convention des parties sur les procédures

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

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures pouvant être révélées 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 au BIEN.

Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

Règlement provisionnel des charges

L'ACQUEREUR a versé à l'instant même au VENDEUR, EN DEHORS DE la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de deux cent soixante-quinze euros et quatorze centimes (275,14 eur) correspondant au prorata du dernier avis de provision appelé par le syndic et déjà réglé par le VENDEUR. Ce paiement au titre des charges est effectué à titre provisionnel, les parties effectueront directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires de ces charges lors de la régularisation des comptes de l'exercice en cours.

Il est convenu, 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 première demande de l'ACQUEREUR. Il en sera notamment ainsi pour les régularisations des charges de ces exercices antérieurs. Corrélativement, l'ACQUEREUR s'engage à rembourser au VENDEUR toute somme qui lui serait allouée à ce titre.

Pour les charges courantes de l'exercice en cours :

- que pour le cas où un trop perçu sur provision des dépenses dans le budget prévisionnel serait révélé lors de l'approbation des comptes de la copropriété, l'ACQUEREUR s'engage à le rembourser au VENDEUR au prorata temporis dans un délai de quinze jours de la réception de la somme correspondante du syndic de copropriété dans la mesure où cette somme excède deux cents euros (200,00 €).

- que pour le cas où un moins perçu sur provision des dépenses dans le budget prévisionnel serait révélé lors de l'approbation des comptes de la copropriété, le VENDEUR s'engage à rembourser à l'ACQUEREUR dans un délai de quinze jours de la demande au prorata temporis qui lui en sera faite avec la même franchise de deux cents euros (200,00 €).

- que pour le cas où le syndic réclamerait à l'ACQUEREUR un appel de fonds, au titre des travaux votés dont le coût incombe au VENDEUR ainsi qu'il a été dit ci-dessus, ce dernier s'engage à rembourser à l'acquéreur la somme correspondante dans un délai de quinze jours de la demande qui lui en sera faite.

Tous comptes inférieurs à deux cents euros (200,00 €) auront entre les parties un caractère définitif.

L'ACQUEREUR s'engage à adresser au VENDEUR ou à son mandataire copie de l'arrêté des comptes reçu du syndic dans les quinze jours de sa réception.

Pour les travaux : les versements effectués sont forfaitaires et définitifs, sauf erreur ou omission contenue dans l'état daté. Dans ce cas, les parties entendent en tout état de cause respecter le principe de répartition posé ci-dessus, et 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 susvisé.

Consommation d'eau :

Concernant la consommation individuelle d'eau, les parties conviennent d'ores et déjà que le VENDEUR conservera à sa charge exclusive tout appel de charges

complémentaire lié à la régularisation de la consommation d'eau pour la période pendant laquelle il aura été copropriétaire.

En conséquence, si, postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR est tenu de régler des appels de fonds relatifs à de telles charges, le VENDEUR s'oblige à les lui rembourser à première demande.

Le VENDEUR déclare que les BIENS ne sont pas équipés d'un compteur individuel

L'attention des parties est attirée sur l'absence de prise en charge des relevés intermédiaires par le syndic

Absence de travaux votés

Il est indiqué qu'il n'a pas été voté de travaux pour l'avenir, qu'il n'y en a pas en cours et que ceux exécutés ont été intégralement réglés.

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.

Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Par suite, les parties conviennent d'effectuer directement entre elles le remboursement des sommes ainsi versées le jour de la signature de la vente, l'ACQUEREUR devenant alors subrogé dans les droits du VENDEUR sur ce fonds.

Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic susvisé, l'ACQUEREUR verse ce jour directement hors la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui le reconnaît et en donne quittance, le montant des avances que ce dernier détient à l'encontre du syndicat des copropriétaires, par suite il deviendra directement cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître Jean LABROUSSE, notaire à PARIS, représentant le VENDEUR, détenteur des fonds.

Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le VENDEUR.

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le VENDEUR sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation judiciaire de cette opposition.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété. A cette occasion, l'ACQUEREUR autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

ORIGINE DE PROPRIETE

Concernant les lots numéros 41 et 130 :

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à Monsieur et Madame ATTIAS, pour les avoir acquis à concurrence de la moitié indivise en pleine propriété chacun, de :

Monsieur Patrice René RIO, responsable commercial, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 12 boulevard Jean Mermoz.
Né à SURESNES (92150) le 2 mars 1960.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes de l'acte reçu par Maître Patrick MONTAGNE, notaire à PARIS, le 6 janvier 2003.

Moyennant le prix principal de QUARANTE-DEUX MILLE CENT DEUX EUROS ET QUINZE CENTS (442.102,15 Euros) lequel prix a été payé pour partie au moyen d'un prêt consenti par LE CREDIT LYONNAIS pour un montant en principal de trois cent trente-cinq mille euros (335.000,00 euros).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité de NANTERRE 3EME, le 11 février 2003, volume 2003P, numéro 1126.

A la garantie du remboursement dudit prêt, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit service de la publicité foncière, le même jour, ayant effet jusqu'au 30 septembre 2037.

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

Concernant les lots numéros 42 et 145 :

I - Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à la SCI ASTTIASSELLEM, pour les avoir acquis de :

1) Madame Marie-Jeanne Josèphe GUILLOT, Retraitée, demeurant NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 8 Rue Angélique Vérien,
Née à PARIS (75017), le 20 avril 1930,
Veuve de Monsieur Robert CURIE et non remariée.
De nationalité française.
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.
Non soumise à pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Vendeur à concurrence de la moitié en pleine propriété.

2) Madame Véronique Nicole Sylvie GUILLOT, Directrice des Ressources Humaines, épouse de Monsieur Bernard Hubert Gérard PELPEL, demeurant à PARIS (75017), 8 Rue de Tocqueville,
Née à PARIS (75008) le 29 mars 1950,
Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Christian LESGUILLIER, Notaire à PARIS, le 20 octobre 1977, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (75008), le 19 novembre 1977.

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

De nationalité française.
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

3) Monsieur Bertrand Jacques Philippe Denis GUILLOT, Sans emploi, époux de Madame Elisabeth Marie-Agnès AUBERT, demeurant à PARIS (75016), 34 Bis Rue Molitor,
Né à PARIS (75008) le 18 octobre 1952,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jacques LELONG, Notaire à COLOMBES, le 1er septembre 1978, préalable à son union célébrée à la mairie de CHAMPAGNAT (23190), le 8 septembre 1978.

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

De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

4) Monsieur Xavier François Pierre Marie GUILLOT, Responsable de Gestion, époux de Madame Patricia CLOUET d'ORVAL, demeurant à COURBEVOIE (92400), 147 Rue Armand Silvestre,

Né à PARIS (75008) le 28 octobre 1960,

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (75007), le 3 juin 1988.

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

De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

5) Madame Sophie Marie Chantal GUILLOT, Sans profession, épouse de Monsieur Pierre-Yves LE BOUBENNEC, demeurant à FONTAINEBLEAU (77300), 7 Rue Pierre Dan,

Née à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 30 novembre 1963,

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean-Charles TILLY, Notaire à GUERLESQUIN, le 29 octobre 1988, préalable à son union célébrée à la mairie de TREBEURDEN (22560), le 12 novembre 1988.

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

De nationalité française.

«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

Vendeurs conjointement pour la moitié en pleine propriété ou chacun divisément pour un/huitième.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean LABROUSSE, notaire à PARIS, le 19 septembre 2006.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 330.000,00 Euros lequel prix a été payé au moyen d'un prêt consenti par LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE NEUILLY SUR SEINE pour un montant de trois cent quarante-cinq mille euros (345.000,00 euros).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité de NANTERRE 3EME, le 31 octobre 2006, volume 2006P, numéro 6283.

A la garantie du remboursement dudit prêt a été prise une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle audit service de la publicité foncière, le même jour, volume 2006V, numéro 2340, ayant effet jusqu'au 30 septembre 2037.

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

II- Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenaient aux consorts GUILLOT, par suite des faits et actes ci-après relatés :

ORIGINAIREMENT

Du chef de Mademoiselle Nicole GUILLOT

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à Mademoiselle Nicole GUILLOT, ci-après plus amplement nommée, pour les avoir acquis de :

Monsieur Pierre Alphonse KERBASTARD, médecin, et Madame Paule Angéline MAZEO, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à BREST (Finistère) 3 rue Neptune.

Nés savoir

- Monsieur à BREST (Finistère) le 3 mai 1918

- Madame à BREST (Finistère) le 4 février 1925.

Mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de BREST (Finistère) le 7 mai 1948.

Aux termes d'un acte reçu par Maître WARGNY, notaire à COLOMBES le 1er juillet 1976.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 325.000,00 Francs qui a été payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt avec inscription de privilège de vendeur et d'hypothèque conventionnelle.

Ledit acte comportant les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de NANTERRE, le 31 août 1976 volume 1495, numéro 8.

L'état hypothécaire sur formalité du chef de Monsieur et Madame KERBASTARD n'a pas été présenté au notaire associé soussigné.

Décès de Mademoiselle Nicole GUILLOT

Mademoiselle Nicole Jeanne Paule GUILLOT, en son vivant Retraitée et demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 12 Boulevard Jean Mermoz,

Née à PARIS (75017), le 13 octobre 1922, Célibataire.

De nationalité française

Décédée à LEVALLOIS-PERRET (92300), le 2 mars 2006.

ABSENCE DE DISPOSITIONS DE DERNIERES VOLONTÉS

Il n'est pas connu de disposition testamentaire ou autre à cause de mort émanant de la personne décédée.

LAISSANT, à défaut d'ascendants, de descendants légitimes ou naturels, d'enfants adoptifs ou d'enfants ayant fait l'objet d'une légitimation adoptive, ou de descendants d'eux :

1^{re}) Madame Marie-Jeanne Joséphe GUILLOT, Retraitée, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 8 Rue Angélique Vérien,

Née à PARIS (75017), le 20 avril 1930,

Veuve de Monsieur Robert CURIE et non remariée. De nationalité française.

SA SOEUR, comme étant issue avec elle de l'union de Monsieur Jacques Félix Eugène Marie GUILLOT et de Madame Julie Marie Madeleine TISSIER.

HERITIERE pour moitié.

OBSERVATION étant ici faite que de cette union est également issu Monsieur Pierre Marcel Marie GUILLOT, époux de Madame Geneviève Marie Madeleine LÉOPOLD, né à PARIS (75017) le 17 février 1920, et décédé à LANNION (22300), le 30 mai 2004.

De cette union sont issus quatre enfants, savoir:

1) Madame Véronique Nicole Sylvie GUILLOT, Directrice des Ressources Humaines, épouse de Monsieur Bernard Hubert Gérard PELPEL, demeurant à PARIS (75017), 8 Rue de Tocqueville,

Née à PARIS (75008) le 29 mars 1950,

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Christian LESGUILLIER, Notaire à PARIS, le 20 octobre 1977, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (75008), le 19 novembre 1977.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

2) Monsieur Bertrand Jacques Philippe Denis GUILLOT, Sans emploi, époux de Madame Elisabeth Marie-Agnès AUBERT, demeurant à PARIS (75016), 34 Bis Rue Molitor,

Né à PARIS (75008) le 18 octobre 1952,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jacques LELONG, Notaire à COLOMBES, le 1er septembre 1978, préalable à son union célébrée à la mairie de CHAMPAGNAT (23190), le 8 septembre 1978.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

3) Monsieur Xavier François Pierre Marie GUILLOT, Responsable de Gestion, époux de Madame Patricia Claude Marie-Yves CLOUET d'ORVAL, demeurant à COURBEVOIE (92400), 147 Rue Armand Silvestre,

Né à PARIS (75008) le 28 octobre 1960,

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (75007), le 3 juin 1988.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

4) Madame Sophie Marie Chantal GUILLOT, Sans profession, épouse de Monsieur Pierre-Yves Erwan LE BOUBENNEC, demeurant à FONTAINEBLEAU (77300), 7 Rue Pierre Dan,

Née à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 30 novembre 1963,

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean-Charles TILLY, Notaire à GUERLESQUIN, le 29 octobre 1988, préalable à son union célébrée à la mairie de TRESEURDEN (22560), le 12 novembre 1988.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.

SES NEVEUX et NIECES, venant par représentation de leur père prédécédé Monsieur Pierre GUILLOT, ci avant plus amplement nommé et domicilié.

HÉRITIERS conjointement pour la moitié ou chacun divisément pour un/huitième.

QUALITES HEREDITAIRES

Madame Marie-Jeanne CURIE est habile à se dire et porter héritière de Mademoiselle Nicole GUILLOT sa soeur sus nommée.

Madame Véronique PELPEL, Monsieur Bertrand GUILLOT, Monsieur Xavier GUILLOT et Madame Sophie LE BOUBENNEC sont habiles à se dire et porter héritiers de Mademoiselle Nicole GUILLOT leur tante sus nommée.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par l'office notarial de COLOMBES le 22 mai 2006.

L'attestation de propriété après ledit décès a été établie le 1^{er} septembre 2006, par l'office notarial de COLOMBES, dont une copie authentique sera publiée avant ou en même temps que les présentes au troisième bureau des Hypothèques de NANTERRE.

L'état hypothécaire sur formalité délivré du chef de la défunte n'a pas été présenté au notaire associé soussigné et l'état hypothécaire hors formalité délivré sur les biens et droits immobiliers objet des présentes s'est révélé négatif en tout point.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Concernant les lots 41 et 130, l'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note demeurée ci-annexée.

NEGOCIATION

La vente a été négociée par l'agence PANEL IMMOBILIER 149 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR en date du 15 juin 2020 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'ACQUEREUR, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

FENDY : r.bornot@rdjgroup.fr et r.bornot@free.fr.

L'ACQUEREUR donne son agrément à ces modalités de délivrance.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la

profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

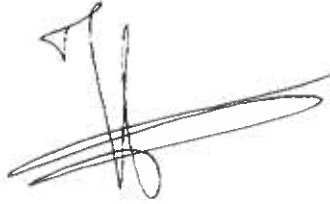
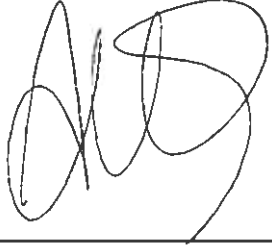
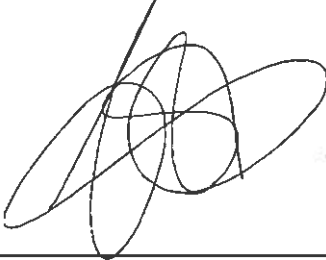
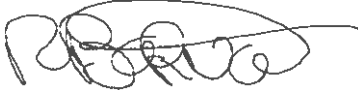
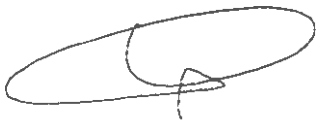
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

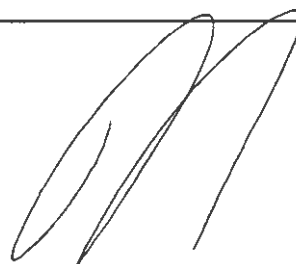
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme HERNANDEZ Jessica agissant en qualité de représentant a signé à PARIS le 15 mars 2021	
Mme ATTIAS Marine a signé à PARIS le 15 mars 2021	
M. ATTIAS Franck agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à PARIS le 15 mars 2021	
Mme BORNOT Rachel agissant en qualité de représentant a signé à PARIS le 15 mars 2021	
M. PAYET Didier agissant en qualité de représentant a signé à PARIS le 15 mars 2021	

et le notaire Me
MIERMONT ROMAIN a
signé

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE QUINZE MARS

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes, positioned within the right-hand box of the signature line.