Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 24/06/2011 à la conservation des hypothèques de PARIS 8EME BUREAU

Numéro de dépôt : 2011D06101

Volume : 2011P03946

Montant total des droits : 106 891,00

Détails des droits :

Base :	2 100 000,00	Taux :	3,80	Montant droit :	79 800,00
Base :	79 800,00	Taux :	2,37	Montant droit :	1 891,00
Base :	2 100 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	25 200,00

Salaires/CSI : 2 100,00

Total liquidation : 108 991,00

Reçu : Cent huit mille neuf cent quatre-vingt-onze Euros

Le conservateur des hypothèques Raymond VERNANCHET

Copie du document

12045909
PH/SF
L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE SIX JUIN

A PARIS (8ème arrondissement), 25 rue du Général Foy, au siège de la Société Civile Professionnelle ci-après nommée,

Maître Philippe HERBERT, Notaire Associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "André BEGON, Philippe HERBERT, Cécile BOUGEARD et Jean-Pierre BRULON, Notaires, associés d'une société civile professionnelle, titulaire d'un Office Notarial" dont la résidence est à PARIS (8ème arrondissement), 25 rue du Général Foy,

Avec la participation de Maître Hervé BEGAUDEAU, Notaire à SEGRE (49500) 5 Rue Gaston , assistant l'ACQUEREUR,

Ici présent

A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à

l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée »comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SOCIETE DE PATRIMOINE IMMOBILIER**, Société à responsabilité limitée au capital de 7.623 Euros euros, dont le siège est à PARIS (75008), 6 rue de Penthièvre, identifiée au SIREN sous le numéro 408 995 330 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THEO V2**, société civile immobilière au capital de 1.000 EUR, dont le siège est à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 3, rue Davioud, identifiée au SIREN sous le numéro 528594104 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

QUOTITES ACQUISES

La **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THEO V2** acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- 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 ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.
- que les représentants légaux du VENDEUR et de l'ACQUEREUR ne sont l'objet d'aucune des mesures visées par les dispositions de l'article L 653-8 du Code de Commerce
- qu'ils n'ont pas été associés depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle ils étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SOCIETE DE PATRIMOINE IMMOBILIER est représentée à l'acte par .

Madame Valérie GASCHIGNARD, domiciliée à PARIS (8è) 6 rue de Penthièvre,

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 7 janvier 2011 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes après mention à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

- La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THEO V2 est représentée à l'acte par .

Madame Caroline VIGOUREUX, domiciliée à PARIS (16è) 3 rue Davioud,

Agissant en qualité de co-associée et gérante de ladite société,

Spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés en date du 1er juin 2011 annexée à l'acte de prêt reçu par Maître Hervé BEGAUDEAU, Notaire à SEGRE, ce jour, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

V E N T E

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT 75016 14-16, Avenue Théophile Gautier

Elevé sur quatre niveaux de sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de neuf étages.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BZ	40	14 rue Théophile Gautier	00 ha 16 a 31 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro trois (3) :

Un local sur trois niveaux, accès au rez-de-chaussée par la rue, première porte à gauche de l'accès piétons à l'immeuble, comprenant :
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, une pièce, escalier et ascenseur intérieurs d'accès à l'entresol, escalier d'accès au niveau sous-pente.
- à l'entresol : la totalité des locaux du niveau figurant en jaune sur le plan de l'entresol ci-annexé, issue de secours, par escalier, conduisant à la cour anglaise arrière et également par le dégagement de l'entresol porte face en accédant par le hall.
- en sous-pente : une réserve, également accessible, à titre d'issue de secours, par le dégagement, objet d'une partie commune spéciale

Et les huit mille sept cent quatre-vingt seize /cent millièmes (8796 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante cinq (165) :

le parking numéro 311

Et les soixante et un /cent millièmes (61 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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 dite « loi Carrez », est de :

- 506,30 M² pour le lot numéro TROIS (3)

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

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

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Eliane FREMEAUX, Notaire à PARIS, le 16 septembre 2004 dont une copie authentique a été publiée au 8ème bureau des hypothèques de PARIS, le 8 octobre 2004 volume 2004P numéro 6605.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe HERBERT, Notaire à PARIS le 30 décembre 2004 dont une copie authentique a été publiée au 8ème bureau des hypothèques de PARIS, le 17 février 2005 volume 2005P, numéro 1200.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'ACQUEREUR acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers, lesdits **BIENS** étant loués à la Société L'ILE AUX ENFANTS à des charges et conditions que l'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à cet égard, et ce ainsi qu'il sera ci-après plus amplement énoncé en deuxième partie du présent acte.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX MILLIONS CENT MILLE EUROS (2.100.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

Partie payée comptant

La somme de DEUX MILLIONS D'EUROS (2.000.000,00 EUR) formant partie du prix de la présente vente a été payée comptant par l'ACQUEREUR au **VENDEUR** qui le reconnaît en totalité à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire participant et de celle du Notaire soussigné.

Le **VENDEUR** donne à l'ACQUEREUR quittance de la somme de DEUX MILLIONS D'EUROS (2.000.000,00 EUR) dont le paiement est ci-dessus constaté.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Declaration d'origine de deniers

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de 1.700.000,00 Euros provient de fonds empruntés à cet effet savoir :

Auprès du CREDIT LYONNAIS, SA, au capital de 1.847860.375 Euros, dont le siège social est à LYON – 18 rue de la République et le siège administratif à PARIS (75002) – 19 Boulevard des Italiens, imatriculé au RCS de LYON sous le numéro 954509741, inscrit en tant qu'intermédiaire en assurance sous le numéro ORIAS : 07001878 (ci-après LE PRETEUR).

Montant du prêt : 1.700.000,00 Euros
Durée : 216 mois
Taux : 3,90 % l'an
Première échéance : 6 juillet 2011
Dernière échéance : 6 mai 2029

Suivant acte reçu par Maître Hervé BEGAUDEAU, notaire à SEGRE, ce jour.

Prêt – Origine des fonds - Privilege

Aux termes de l'acte sus-visé l'ACQUEREUR s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de 1.700.000,00 Euros provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

Par suite, l'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de 1.700.000,00 Euros lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses 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 la présente vente.

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

Partie payable a terme

Quant au solde du prix soit la somme de CENT MILLE EUROS (100000,00 €), l'ACQUEREUR s'oblige à le payer au **VENDEUR** ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, au plus tard le 6 juin 2021 en dix échéances de 10.000 Euros chacune, dont le versement interviendra chaque année à la date du 6 juin.

Et jusqu'à son paiement effectif et intégral, ledit solde de prix de vente sera productif d'intérêts au taux de un (1) pour cent l'an sur le capital restant dû, qui prendront cours à la date de ce jour et seront payables chaque année à la date du 6 juin, en même temps que le paiement de l'échéance.

Cependant, en cas de non paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux de 5 % l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du **VENDEUR** de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du **VENDEUR** de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non paiement à l'échéance.

Il demeure expressément convenu entre les parties :

1) Que le paiement aura lieu en une ou plusieurs échéances au siège du **VENDEUR** ou tout autre endroit indiqué par lui

2) Que ce paiement ne pourra être valablement effectué que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que le **VENDEUR** pourra se libérer par anticipation.

4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible si bon semble au **VENDEUR** sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du solde du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément à l'article 1656 du Code Civil, si le commandement contient déclaration formelle par le **VENDEUR** de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du **VENDEUR** à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le **VENDEUR** aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de clause pénale, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

5) Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

Enfin le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par L'ACQUEREUR,
- A défaut d'exécution des engagements pris par lui,
- En cas de vente totale ou partielle ou de mise en société des **BIENS** vendus, s'ils faisaient l'objet d'une saisie, ou s'il était remis en antichrèse,
- Si les **BIENS** cessaient d'être assurés contre l'incendie,
- En cas de redressement, liquidation judiciaire, procédure similaire, ou encore en cas de déconfiture de l'ACQUEREUR.
- Enfin s'il dépréciait la valeur des BIENS vendu de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien.

Dispense d' inscription

A la garantie du paiement du solde du prix de la présente vente, le **BIEN** présentement vendu demeure affecté par privilège expressément réservé au profit du **VENDEUR**, avec réserve de l'action résolutoire.

Toutefois, le **VENDEUR** dispense expressément le Notaire soussigné de prendre actuellement l'inscription de ce privilège, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble, et déclarant être parfaitement informé des articles 2426 et 2428 du Code civil et de l'obligation de prendre cette inscription dans le délai de deux mois de ce jour, pour conserver ce privilège et faire réserve de l'action résolutoire, et du fait que si ce privilège n'était pas pris dans ce délai, il ne pourra être pris ensuite qu'une hypothèque conventionnelle pour le garantir du paiement du solde du prix de vente.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 8EME bureau des hypothèques de PARIS.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application du régime des plus-values immobilières des particuliers, le **VENDEUR** déclare être une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, ayant effectué sa déclaration d'existence au centre

des Impôts de PARIS (9è) 5 rue du Docteur Lancereaux où son numéro d'identification est : 40899533000045.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le **BIEN** vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit DEUX MILLIONS CENT MILLE EUROS (2.100.000,00 EUR),

DROITS

				Mt à payer
2.100.000,00	x	3,80 %	=	79.800,00
2.100.000,00	x	1,20 %	=	25.200,00
79.800,00	x	2,37 %	=	1.891,00
			TOTAL	**106.891,00**

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

Garantie d'éviction

L'ACQUEREUR bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

Etat

L'ACQUEREUR est subrogé dans tous les droits du **VENDEUR.**

Il prendra l'objet des présentes, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier.

Contenance du terrain d'assiette

Le **VENDEUR** ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les BIENS ou L'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Mainlevée des inscriptions

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

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'ACQUEREUR fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

Assurance

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

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

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

Sur l'état :

- Que les **BIENS** vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction ou assimilées depuis dix ans :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété.
- Qu'il n'a pas effectué de son propre chef, depuis qu'il est propriétaire des **BIENS** dont il s'agit, de travaux qui auraient nécessité une autorisation d'urbanisme ou une autre autorisation administrative ou l'obtention d'un accord de l'assemblée générale des copropriétaires, ni de travaux relevant de l'obligation d'assurance dommage-ouvrage.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et du règlement de copropriété, et celles relatées dans la note demeurée annexée aux présenes après mention.

Sur la situation locative :

- Que les **BIENS** font l'objet d'un bail commercial sous seings privés en date du 1er août 2004, prenant effet à compter du 1er octobre 2004 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Bailleur : la société dénommée **SOCIETE DE PATRIMOINE IMMOBILIER SPI**, susnommé en tête des présentes.

Preneur : la société dénommée **L'ILE AUX ENFANTS**, société à responsabilité limitée représentée par Madame Caroline **BIENAIME**

Destination des **BIENS** : création, gestion, exploitation d'un établissement d'accueil et de service de la petite enfance type crèche, halte garderie, et les activités secondaires mentionnées sur les statuts du Preneur, annexés audit bail.

Loyer annuel actuel : 131.114,52 Euros hors charges

Payable trimestriellement et d'avance le premier jour du premier mois de chaque trimestre, étant entendu que les trimestres commencent les premier janvier, avril, juillet et octobre.

Dépôt de garantie : TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €), qui n'a pas été versé.

Par les présentes, le VENDEUR subroge l'ACQUEREUR qui accepte dans tous ses droits et obligations relativement à l'exécution des stipulations du bail, de façon que le VENDEUR ne puisse être ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige avec son locataire et que ce dernier n'a effectué aucune modification dans les locaux nécessitant son autorisation.

L'ACQUEREUR dispense expressément le rédacteur des présentes de rapporter aux présentes la totalité des modalités du contrat de bail déclarant vouloir en faire son affaire personnelle connaissance prise dudit acte tant par lui même que par la lecture qui lui en a été donnée.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle entre elles de tous comptes de prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie, de tous comptes de charges, dispensant expressément le Notaire soussigné d'avoir à en tenir compte

La présente transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins de l'ACQUEREUR.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

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

-note de renseignements délivrée par la Mairie de PARIS le 1er février 2011

-plan cadastral
-certificat délivré par l'Inspection Générale des Carrières le 1er février 2011
-liste des immeubles frappés d'un arrêté de péril dans le 16ème arrondissement de Paris à la date du 1er février 2011.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 29 janvier 2010.

Par lettre en date du 11 mars 2010 le titulaire 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 sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

DISPENSE DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction de l'ENSEMBLE **IMMOBILIER** n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 235-15 du Code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

USAGE – DESTINATION DE L'IMMEUBLE

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le **VENDEUR** déclare avoir obtenu, concernant les **BIENS**, objet des présentes un permis de construire délivré par la Mairie de PARIS le 15 novembre 2004 sous le numéro PC 075 016 04 V 0035 autorisant le changement de destination du BIEN d'usage d'école de coiffure en usage de crèche.

Une copie de cet arrêté est demeurée annexée aux présentes après mention.

Sont demeurées également annexées après mention copies :

- d'un courrier de la Préfecture de Police – Direction des Transports et de la Protection du Public en date du 1er décembre 2004 ci-après littéralement rapporté et de ses annexes :

« Madame la Directrice,

« La sous-commission technique de sécurité de la préfecture de police a procédé le 16 novembre 2004 à la visite de l'établissement dont vous assumez la responsabilité, la « HALTE-GARDERIE L'ILE AUX ENFANTS » située 12-14 avenue Théophile Gautier à Paris 16è.

« Par ailleurs, un représentant de l'Association des paralysés de France (APF) a effectué une visite des locaux le 17 novembre 2004 afin de s'assurer que l'établissement répond à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

« Il s'agit d'un établissement de type R de 4ème catégorie susceptible de recevoir un effectif de 40 personnes (35 enfants et 5 adultes).

« A l'issue de ces visites, la sous-commission technique de sécurité et l'APF ont émis un avis favorable à l'ouverture de l'établissement au public.

« A cet égard, vous trouverez ci-joint, le procès-verbal de visite de la sous-commission technique, les mesures à réaliser au titre de l'accessibilité, ainsi que l'ampliation de l'arrêté d'ouverture de l'établissement.

« Vous voudrez bien prendre toutes dispositions pour exécuter ces mesures et m'aviser de leur réalisation, conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'habitation.

« Je tiens à souligner que vous devrez faire procéder à la vérification des installations de la plate-forme élévatrice existante par un organisme agréé et adresser le rapport de vérification à la direction des transports et de la protection du public – bureau de la prévention, de la sécurité et de l'accessibilité au public (BPSAP) – 12,14 quai de Gesvres à Paris 4ème.

« Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice, l'assurance de ma considération distinguée.

« Le Sous-Directeur de la Sécurité du Public – Laurent de Galard »

- de l'arrêté de Monsieur le Préfet de Police autorisant l'ouverture au public de l'Etablissement « HALTE GARDERIE L'ILE AUX ENFANTS » délivré le 1er décembre 2004 ci-après littéralement rapporté :

« LE PREFET DE POLICE

« Vu le code général des collectivités territoriales ;

« Vu le code la construction et de l'habitation, et notamment les articles R 111-19 à R 111-19-11, R 123-45 et R 123-46 (livre 1er, titre II, Chapitre III)

« Vu le décret n°95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

« Vu l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

« Vu l'arrêté du 31 mai 1994 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements et installations recevant du public ;

« Vu l'arrêté préfectoral n°95-11446 du 19 septembre 1995 modifié relatif à la création de la sous-commission consultative de sécurité et d'accessibilité de la préfecture de police ;

« Vu l'avis de la sous-commission technique de sécurité de la préfecture de police en date du 16 novembre 2004 ,

« Vu l'avis favorable au titre de l'accessibilité en date du 17 novembre 2004 ;

« Sur proposition du directeur des transports et de la protection du public ;

« ARRETE

« Article 1 : L'Etablissement « HALTE-GARDERIE L'ILE AUX ENFANTS », sise 12-14 rue Théophile Gautier, de type R de 4ème catégorie, d'une capacité d'accueil de 40 personnes, est déclaré ouvert au sens de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié.

« Article 2 : La responsabilité des dispositions relatives à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique relève du chef d'établissement

« Article 3 : Le directeur des transports et de la protection du public est chargé de l'application du présent arrêté.

- et de l'autorisation de fonctionnement de la halte-garderie délivrée par la Mairie de PARIS le 24 novembre 2004

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance des documents ci-dessus visés et en faire son affaire personnelle.

Le **VENDEUR** précise que l'usage des **BIENS** n'est pas en contravention avec les dispositions du règlement de copropriété sur la destination des locaux.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	**Bien concerné**	**Elément à contrôler**	**Validité**
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	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	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Contrôle en vigueur au 1er Janvier 2013	
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

La vente ne portant pas sur des locaux affectés en tout ou partie à l'habitation, ainsi déclaré, il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

HYGIENE ET SECURITE

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

Ce dernier déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

Commission de sécurité

Une copie du dernier rapport de la commission de sécurité en date du 15 septembre 2009 est demeurée ci-jointe et annexée après mention, après lecture faite aux parties par le Notaire soussigné, lesquelles déclarent en avoir eu parfaite connaissance dès avant ce jour.

L'ACQUEREUR s'engage à en respecter les prescriptions de manière que le **VENDEUR** ne puisse être ni recherché ni poursuivi à ce sujet.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'ENSEMBLE **IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal.

En outre, il résulte d'un courrier de la Mairie de PARIS – Direction de la Protection et de l'Environnement en date du 26 août 2004 dont copie est demeurée annexée aux présentes après mention que l'immeuble dont dépendent les **BIENS**, objet des présentes, est raccordé au réseau d'assainissement par l'intermédiaire d'un branchement particulier.

L'ACQUEREUR déclare en avoir connaissance.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'ENSEMBLE **IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

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

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et

suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état a été établi par société Géodimm Sarl, 91 rue du Faubourg Saint Denis, 75010 PARIS, le 10 novembre 2009, dont il résulte ce qui suit :

Il n'a pas été repéré de matériaux et prduits suceptibles de contenir de l'amiante.

En ce qui concerne les parties communes :

.

Un état a été établi par la Société S.A.D.EL. INGENIERIE S.A. - 65 rue Aristide Briand - 78130 LES MUREAUX le 23 octobre 2002, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux prélevés et a précisé ce qui suit littéralement rapporté :

« Les produits en fibrociment (gaines, canalisation, bardage, couverture, etc...) détectés sur le site n'ont pas fait l'objet de prélèvement. La présence de fibre d'amiante dans ces matériaux est certaine, compte tenu de la date de mise en œuvre de ces derniers ».

Le **BENEFICIAIRE** déclare en être informé et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **PROMETTANT**.

SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

ETAT PARASITAIRE

L'ENSEMBLE **IMMOBILIER** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état de recherche de la présence de termites a été effectué par la société Géodimm Sarl, 91 rue du Faubourg Saint Denis, 75010 PARIS en date du 31 janvier 2011 dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions ont été les suivantes : L'examen des locaux (lot n°3) et du parking n °311 (lot n°165) a révélé l'absence d'indice d'infestation de termites..

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

En ce qui concerne les parties communes :

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'ACQUEREUR en fait son affaire personnelle.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

En ce qui concerne les parties privatives :

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société Géodimm Sarl, 91 rue du Faubourg Saint Denis, 75010 PARIS, le 12 novembre 2009, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé sur la Commune de PARIS.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 27 mai 2011 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'ENSEMBLE **IMMOBILIER** n'a subi, à la connaissance du **VENDEUR**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ENSEMBLE **IMMOBILIER** est tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien doit 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.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire, dès avant ce jour, des dispositions de :

- l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 : « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic*».
- et de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »

GARANTIE DE CONTENANCE

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

«Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie. »

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.

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

- 506,30 M² pour le lot numéro TROIS (3)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par la société Géodimm Sarl, 91 rue du Faubourg Saint Denis, 75010 PARIS le 9 novembre 2009.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour l'ACQUEREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont 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.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'ACQUEREUR et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'ACQUEREUR que :

- le syndic de l'immeuble dont dépendent les **BIENS** et droits immobiliers objet des présentes est Cabinet ABIGEST, 32 Rue de Paradis, 75010 PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT ;
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic par la compagnie ADMI GAN EUROCOURTAGE dont le siège est 100 rue de Courcelles 75858 PARIS CEDEX 17 suivant police numéro 28273616 souscrite par l'intermédiaire de la société DE CLARENS, 17 rue de Washington 75383 PARIS CEDEX 08.

Respect du règlement de copropriété

L'ACQUEREUR s'oblige :

- à respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété ;
- à supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance, dès avant ce jour, des pièces suivantes : ;

copie du règlement de copropriété de l'immeuble

. copie des procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires tenues au cours de l'année 2009, et celles tenues les 16 février et 23 novembre 2010.

Il est ici fait observé qu'aux termes de l'état daté délivré par le Cabinet Pierre BONNEFOI, syndic, le 24 mai 2011, il a été précisé au paragraphe C/AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES ce qui suit littéralement rapporté :

« IMPORTANT : Tubage de la ventilation du local disposé de façon non-conforme sur l'étanchéité. Risque de poinçonnement à l'ouvrage commun – sous responsabilité du propriétaire. »

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- I - Principes de répartition

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

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

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

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

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

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

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

A - Charges courantes :

Il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'ACQUEREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

- II - Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus-visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du **VENDEUR** :

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

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

. tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;

. et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

. sans omettre les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

Toutefois, l'ACQUEREUR a remboursé à l'instant même au **VENDEUR**, hors la comptabilité du Notaire soussigné, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR** ainsi qu'il vient d'être expliqué, s'élevant à la somme de 726,74 Euros.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR supportera :

les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget révisionnel exigibles postérieurement à cette date ;

. et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

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

- Absence de fonds de roulement et fonds de réserve :

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe ni fonds de roulement ni fonds de réserve ainsi qu'il est précisé par le syndic dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède :

Compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux **BIENS** et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'ACQUEREUR renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la vente.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le **VENDEUR** ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du Notaire soussigné au syndic de copropriété.

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare et l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours :

- Assignation de Mr HADJAJE concernant son emplacement de parking inaccessible

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

En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** présentement vendus.

En outre, l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** dont il s'agit.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

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

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 21 janvier 2011 et prorogé à la date du 23 Mai 2011 révèle :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la SOCIETE GENERALE le 17 février 2005 volume 2005V n°476 pour sûreté d'une somme de 1.050.000 Euros en principal avec effet jusqu'au 30 décembre 2018.

Lequel prêt est entièrement remboursé.

Une copie de l'accord de radiation établi par la SOCIETE GENERALE le 7 février 2011 est demeurée annexée aux présentes après mention.

- une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la SOCIETE GENERALE le 27 septembre 2010 volume 2010V n°1776 avec reprise pour ordre le 5 octobre 2010, pour sûreté d'une somme en principal de 1.020.000 Euros en principal avec effet jusqu'au 23 juillet 2021.

Par courrier en date du 27 mai 2011 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 1.051.000 Euros, décompte arrêté après l'échéance du 23 mai 2011.

Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son Notaire de prélever sur le prix de la présente vente ledit montant et les frais de mainlevée.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les **BIENS**, objet des présentes, appartiennent au VENDEUR par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

La Société dénommée **VALMY S.A.S.**, société par actions simplifiée au capital de 30707600,00 euros, dont le siège est à PARIS (75008), 38 Rue de Berri, identifiée au SIREN sous le numéro 443 132 436 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe HERBERT Notaire à PARIS, le 30 décembre 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant pour partie au moyen d'un prêt consenti audit acte par la SOCIETE GENERALE entièrement remboursé à ce jour.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 8ème bureau des hypothèques de PARIS, le 17 février 2005, volume 2005P, numéro 1200.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR a réglé ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, hors de la comptabilité de l'Office Notarial, la quote-part de la taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, arrêté sur le montant de la dernière imposition, s'élevant à la somme de 1.013,30 Euros

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

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la récupération auprès du locataire de ladite taxe foncière, le VENDEUR s'obligeant à lui transmettre dès réception la copie de l'avis d'imposition pour l'année 2011.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 3, rue Davioud constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : PARIS (8è) 6 rue de Penthièvre constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes , à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès

et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : la Société Civile Professionnelle dénommée "André BEGON, Philippe HERBERT, Cécile BOUGEARD et Jean-Pierre BRULON, Notaires, associés d'une société civile professionnelle, titulaire d'un Office Notarial" dont la résidence est à PARIS (8è arrondissement), 25 rue du Général Foy. Téléphone : 01.53.42.67.67 Télécopie : 01.53.42.67.64

. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

DONT ACTE

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise à la conservation des hypothèques sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.
Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.