

12200203

BN/AOE

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT SEPT SEPTEMBRE**

En L'OFFICE NOTARIAL CI-APRES DENOMME,

Maître Benjamin NOBLINSKI, Notaire à PARIS, soussigné, associé de la Société par Actions Simplifiée de notaires dénommée « VXL NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (7^{ème}), Rue Cognacq Jay numéro 19,

Avec la participation de Maître Sylvain JOUVE, Notaire à PARIS (75008) 51 Avenue Montaigne, assistant le Vendeur,

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

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. VENDEUR

La Société dénommée **SAPEB KLEBER**, Société par actions simplifiée au capital de 200 €, dont le siège est à BAILLY (78870), 4 Parc des Fontenelles, identifiée au SIREN sous le numéro 852200294 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

1.2. ACQUEREUR

La Société dénommée **KLEBER**, société en nom collectif au capital de 300 €, dont le siège est à VALBONNE (06560), 1260 Chemin du Val Martin La Masure, identifiée au SIREN sous le numéro 917637746 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE.

*Observation étant faite que dans la suite du présent acte la société dénommée KLEBER sera dénommée sous le terme générique « **l'Emprunteur** » ou le « **Client** », à moins qu'elle ne soit nommément désignée.*

2. QUOTITES ACQUISES

La société dénommée KLEBER acquiert la pleine propriété des Biens.

3. PRETEUR

La Société dénommée **BANQUE CIC NORD OUEST**, Société anonyme au capital de 230294872 €, dont le siège est à LILLE (59800), 33 avenue Le Corbusier, identifiée au SIREN sous le numéro 455502096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

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

4. PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée SAPEB KLEBER est représentée à l'acte par Monsieur Martin GAGNAT, agissant en qualité de Président, demeurant à LE PORT-MARLY (78560) - 84 bis chemin du Bas des Ormes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts ci-annexés.

ANNEXE N°1. POUVOIRS VENDEUR

La Société dénommée KLEBER est représentée à l'acte par Monsieur Julien KRIEF, agissant en sa qualité de Gérant et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes de l'assemblée générale en date du 27 septembre 2023 demeurée ci-annexée.

ANNEXE N°2. POUVOIRS ACQUEREUR

La Société dénommée BANQUE CIC NORD OUEST est représentée à l'acte par Madame Patricia LEGUENNEC, collaboratrice au sein de l'étude du Notaire

Soussigné, demeurant professionnellement en son siège, en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Christophe PROVOST en date à LILLE du 26 septembre 2023, dont une copie est demeurée ci-après annexée.

*Observation étant faite que dans la suite du présent acte CIC NORD OUEST sera dénommée sous l'un des termes génériques la "**Banque**" ou "**CIC NORD OUEST**",*

ANNEXE N°3. POUVOIRS BANQUE

5. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent :

- Être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant aux présentes sont exactes et à jour.
- Ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.
- N'avoir pas fait et ne pas faire l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants, L 620-1 et suivants et L 631-1 et suivants du Code de commerce, portant sur la procédure de sauvegarde, le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus.
- Avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte, et ces autorisations ne sont concernées par aucune demande en nullité.
- Ne pas avoir fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

L'Acquéreur déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

5.1. DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des Parties :

- Extrait Kbis.
- Certificat de non-faillite.

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

6. TERMINOLOGIE

Acquéreur ou **Emprunteur** ou **Client** : désigne la société KLEBER, désignée à l'article *ACQUEREUR* des présentes. 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.

Acte ou **Acte de Vente** ou **Vente** ou **Acte authentique de Vente** : désigne le présent acte et ses annexes, lesquels constituent un tout indivisible et indissociable.

Annexe(s) : désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

Bien(s) ou **Bien(s) Immobilier(s)** ou **Lot(s)** ou **Immeuble(s)** : désigne les biens et droits immobiliers objet de la Vente ci-après plus amplement détaillés à l'article *DESIGNATION*, tels qu'ils existent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs appartenances et dépendances, droits, actions, servitudes et mitoyennetés y attachés, le tout sans exception ni réserve autres que celles pouvant être, le cas échéant, relatées aux présentes, en ce compris tous objets immeubles par destination.

Caution(s) : désigne Monsieur Julien KRIEF et Monsieur Maher KASSAB, désignés à l'article *CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE* des présentes.

Conseils : désigne tous sachants, notaires, experts, avocats, techniciens, et professionnels choisis et missionnés par l'une des Parties afin de procéder à une étude juridique, technique, fiscale, environnementale, administrative, ou locative relatives aux Biens Immobiliers.

Ensemble Immobilier : désigne la totalité de l'ensemble immobilier situé à PARIS (75016), 91 Avenue Kléber dont dépendent les Biens désignés à l'article *DESIGNATION* des présentes.

Frais : désigne toutes contributions de sécurité immobilière, droits (notamment droits d'enregistrement), taxes (notamment taxes de publicité foncière), émoluments (et non les honoraires) de notaires, tous débours, et plus généralement tous frais et dépenses (notamment ceux afférents à toutes copies exécutoires, à toutes publications, inscriptions (et renouvellements), et mentions) entraînés par la signature de l'Acte et la réalisation définitive des conventions qui en sont l'objet, à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que le Notaire Soussigné et le Notaire Participant.

Jour Calendaire : désigne tout jour entier du calendrier grégorien utilisé pour la France.

Jour Ouvré ou **Jour(s)** : désigne tout jour entier (excepté les samedi et dimanche) où les établissements de crédit sont de façon générale ouverts à PARIS pour la réalisation d'opérations de banque et de transactions sur le marché interbancaire (notamment de virement bancaire) de la nature de celles requises pour les conventions objet de l'Acte.

Notaire Soussigné : désigne Maître Benjamin NOBLINSKI, Notaire à PARIS

(75007), 19 rue Cognacq-Jay.

Notaire Participant : désigne Maître Carole ESCURET, Notaire à PARIS (75008, 51 Avenue Montaigne.

Parties : désignent ensemble le Vendeur et l'Acquéreur.

Prêteur ou **Banque** : désigne la société dénommée BANQUE CIC NORD OUEST, désignée à l'article *PRETEUR* des présentes.

Prix : désigne le prix de la Vente, tel que fixé à l'article *PRIX*.

Promesse de Vente ou **Promesse** : désigne la promesse unilatérale de vente ayant pour objet les Biens Immobiliers, conclue entre les Parties, aux termes d'un acte reçu le 13 octobre 2022 par Maître Benjamin NOBLINSKI, Notaire à PARIS (75007), avec la participation de Maître Carole ESCURET, notaire à PARIS (75008) 51 Avenue Montaigne, ayant fait l'objet d'un avenant numéro 1 sous signature privée en date du 31 mars 2023, et d'un avenant numéro 2 sous signature privée en date du 24 juillet 2023.

TVA : désigne la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur à ce jour.

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.

Ces définitions ne sont pas limitatives. D'autres définitions ont pu ou pourront être données par les Parties dans le corps de l'Acte et auront la même force contractuelle.

7. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le Vendeur vend pour sa totalité en pleine propriété à l'Acquéreur, qui accepte, le Bien dont la désignation suit.

8. IDENTIFICATION DU BIEN

8.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans un Ensemble Immobilier situé à **PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016)**
91 Avenue Kléber,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
FR	15	91 Avenue Kléber	00 ha 05 a 63 ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-annexé.

ANNEXE N°4. PLAN CADASTRAL

8.2. DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro cinq (5)

Un garage clos par des portes en bois, face à l'entrée cochères
Et les quinze /mille trente-quatrièmes (15 /1034 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro six (6)

Un garage clos par un rideau à droite du précédent
Et les quinze /mille trente-quatrièmes (15 /1034 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18)

Divers logements au sixième étage du corps du bâtiment sur l'avenue pouvant être réunis ou séparés, portant les numéros 1 à 15 inclus.
Caves numéros 2, 3 et 6
Et les vingt-cinq /mille trente-quatrièmes (25 /1034 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28)

Au septième étage une chambre domestique n°26
Et les deux /mille trente-quatrièmes (2 /1034 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29)

Au septième étage une chambre domestique n°27
Et les deux /mille trente-quatrièmes (2 /1034 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40)

Au sixième étage une partie de couloir
Et les douze /mille trente-quatrièmes (12 /1034 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54)

Au septième étage, une pièce numérotée porte 18
Et les deux /mille trente-quatrièmes (2 /1034 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55)

Au septième étage, une pièce numérotée porte 19
Et les deux /mille trente-quatrièmes (2 /1034 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56)

Au septième étage, une pièce numérotée porte 20.
Et les deux /mille trente-quatrièmes (2 /1034 èmes) des parties communes générales.

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

Pour la clarté des présentes, il est exposé ce qui suit :

Assemblée générale des copropriétaires en date du 25 juin 1992

Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 25 juin 1992, l'assemblée approuve notamment la subdivision du lot numéro 18 en six lots numérotés de 47 à 52.

Ladite assemblée générale des copropriétaires ne valide pas les tantièmes alloués à chaque lot issu de la subdivision du lot numéro 18.

Aucun modificatif à l'état descriptif de division n'a été établi.

Assemblée générale des copropriétaires en date du 29 juin 1993

A l'unanimité des copropriétaires, l'assemblée générale autorise Madame Maurice ROSIER à prolonger l'escalier principal jusqu'au 6^{ème} étage.

La porte palière de l'appartement du 6^{ème} étage se trouvera sur le palier du 5^{ème} étage, au bas de la volée de l'escalier allant du 5^{ème} au 6^{ème} étage.

L'assemblée générale des copropriétaires ne crée pas de nouveau lot et n'exprime pas de prix de vente pour cette volée d'escalier.

Aucun modificatif à l'état descriptif de division n'a été établi.

Assemblée générale des copropriétaires en date du 21 juin 1994

L'assemblée générale des copropriétaires a voté la refonte totale du règlement de copropriété.

En outre, l'assemblée générale a autorisé Monsieur Alain ROSIER à prolonger l'escalier de l'immeuble sur cour jusqu'au 6^{ème} étage.

La porte palière de l'appartement du 6^{ème} étage se trouve sur le palier du 5^{ème} étage, au bas de la volée de l'escalier allant du 5^{ème} au 6^{ème} étage.

Aucun acte contenant refonte de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété n'a été établi.

Assemblée générale des copropriétaires en date du 19 décembre 2018

Madame Brigitte MARIN DES BOUILLIERES née ROSIER a assigné le syndicat des copropriétaires du 91 Avenue Kléber en vue de faire juger illicites les projets de modificatifs de l'état descriptif de division établis en 1997 et 2004 attribuant au lot numéro 18, une augmentation de 69 tantièmes (annulation du projet de division du lot numéro 18 et d'une reprise des appels de charges).

L'assemblée générale a autorisé le syndic à former toute demande reconventionnelle portant sur la consistance des lots du 6^{ème} étage appartenant à Madame MARIN DES BOUILLIERES et sur leurs accès.

La procédure intentée par Madame MARIN DES BOUILLIERES est à ce jour terminée.

Assemblée générale des copropriétaires en date du 18 décembre 2020

Aux termes de cette assemblée générale, il a été approuvé un projet de modificatif au règlement de copropriété ayant pour objet notamment :

- la subdivision du lot numéro 16 en trois lots distincts 58, 59 et 60
- création de deux lots numéros 61 (volée d'escalier entre le 5^{ème} et le 6^{ème} étage affecté d'un tantième) et 62 (un débarras au 6^{ème} étage affecté d'un tantième)
- réunion des lots 28, 29 et 56 pour former un lot numéro 63
- changement de consistance du lot numéro 18
- subdivision du lot 18 en six lots numérotés de 64 à 69

Ladite assemblée générale a également voté la cession du lot numéro 61 (volée d'escalier entre le 5^{ème} et le 6^{ème} étages du bâtiment sur rue) au profit de la société SAPEB KLEBER au prix de 150 euros

Aucun modificatif à l'état descriptif de division n'a été établi et ni aucune vente par le Syndicat des copropriétaires au profit de la société SAPEB KLEBER.

Assemblée générale des copropriétaires en date du 24 juin 2021

Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 24 juin 2021, il fait mention de la procédure intentée par Madame Hélène JANKOVIC en vue de l'annulation des résolutions adoptées aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 18 décembre 2020.

Assemblée générale des copropriétaires en date du 12 juillet 2021

Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 12 juillet 2021, à la demande de la société dénommée SAPEB, ladite assemblée a accepté le changement de destination des lots numéros cinq (5) et six (6) à usage de garage en local d'habitation, compatible avec l'usage professionnel, s'agissant de lots situés au rez-de-chaussée.

Assemblée générale des copropriétaires en date du 19 juillet 2023

Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 19 juillet 2023, il est notamment fait mention de la procédure intentée le 13 septembre 2021 par Madame Hélène JANKOVIC en vue de l'annulation des résolutions adoptées. Le Vendeur est intervenu volontairement à cette procédure pour demander le débouté des demandes de Madame Hélène JANKOVIC. Il est également fait mention de la procédure intentée le 1er août 2022 par Madame Hélène JANKOVIC en vue de l'annulation des résolutions adoptées aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 15 juin 2022. Ladite assemblée générale est demeurée ci-après annexée.

Il résulte du titre de propriété du Vendeur ce qui suit littéralement retranscrit :

1/ Concernant les lots numéros 18 et 40 :

« Le Vendeur déclare que :

► *L'ascenseur et l'escalier principal du bâtiment ont été prolongés du 5^{ème} étage au 6^{ème} étage en 1992 et 1993, en application des autorisations votées lors des assemblées générales des 25 juin 1992 (ascenseur) 29 juin 1993 et 21 juin 1994 (escalier), et sont, de ce fait, à usage privatif à partir du cinquième étage.*

► *Qu'une vitre donnant sur la courette nord située dans le lot 40 est brisée. L'Acquéreur déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.*

Par ailleurs le Vendeur déclare également :

► *Qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans lesdits BIENS :*

- de Travaux ayant nécessité de percements de murs porteurs,
- de travaux qui auraient nécessité la souscription d'une police d'assurance dommage-ouvrages et/ou l'obtention d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou l'obtention d'une autorisation administrative tels que permis de construire ou déclarations de travaux,
- de travaux ayant occasionné de nouvelle ouverture ou de modification de la façade de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou crée de nouvelles surfaces.

► Qu'à sa connaissance l'ensemble des tuyaux d'eaux est relié conformément aux réseaux des eaux de la copropriété.

► Qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs.

► Qu'il n'existe pas de WC dans les BIENS.

► Qu'il votera favorablement aux futures demandes en assemblées générales formulées par l'Acquéreur.

Procédure

Madame de MARIN des BOUILLERES déclare avoir engagé une procédure contre le syndicat des copropriétaires pour les faits suivants :

- Aux termes de plusieurs projets de modificatifs à l'état descriptif de division établis en 1992, 1997 et 2004 et approuvés lors des assemblées générales de ces années ci-après annexés, il a été projeté de diviser le lot 18.
- Il résulte de ces projets :
 - o une augmentation des tantièmes généraux de l'immeuble de 1034 millièmes à 1103 millièmes,
 - o Une augmentation des tantièmes du lot 18 de 69 tantièmes ayant pour conséquence d'augmenter les charges.
- le projet de modificatif de 2004, prévoyait la division du lot n°18 de la façon suivante :
 - o Le lot n°67 (logement n°15) pour 2 tantièmes.
 - o Le lot n°68 (logements n°7 à 14 inclus) pour 39 tantièmes,
 - o Le lot n°69 (logements n°3 à 6 inclus) pour 32 tantièmes,
 - o Le lot n°70 (logements n°1 et 2 inclus) pour 18 tantièmes
 - o Le lot n°71 (cave n°2) pour 1 tantième.
 - o Le lot n°72 (cave n°3) pour 1 tantième.
 - o Le lot n°73 (cave n°6) pour 1 tantième.
- Ces projets de modificatifs n'ont jamais été régularisés par acte notarié, mais le syndic répartit les charges au vu desdits modificatifs sur la base de 1103/èmes.
- Madame de MARIN des BOUILLERES a entamé une action devant le Tribunal de Grande Instance de Paris (RG 19/01090, RG 18/04606 et RG

19/02925) pour notamment contester les votes intervenus lors des assemblées générales susvisées et le calcul des charges appliqué par le syndic non conformes au règlement de copropriété et actes modificatifs.

Madame de MARIN des BOUILLERES déclare poursuivre les procédures en cours, ci-dessus visées, à raison des lots vendus, pour toutes revendications pour la période antérieure à la vente. »

Le Vendeur déclare et garantit que ces procédures sont aujourd'hui éteintes.

2/ concernant les lots 28, 29 et 56 :

« Observation étant ici faite par le Vendeur que :

- Les lots 28, 29 et 56 sont réunis et forment une seule unité d'habitation.

Le lot 28 communique avec le lot 18, au moyen d'une trémie créée au cours des années 1992-1994, dont il n'est pas en mesure de fournir les éventuelles autorisations qui auraient été demandées et obtenues à l'époque. Toutefois ont été remis préalablement à la promesse de vente, sur clé USB, à l'Acquéreur qui le reconnaît les documents suivants :

- o Le devis délivré par la société GEC ayant réalisé les travaux
- o L'ordre de service donné à l'entreprise G.E.C par M. Jérôme PRENEY, Architecte de l'immeuble de l'époque.

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

- Les lots 28, 29 et 56 sont, pour le syndic de copropriété, désignés par un lot unique numéro 74, ce qui n'a pas été validé par un état descriptif modificatif.
- Les charges générales de copropriété sont appelées sur 1103èmes de parties communes générales.
- Le rideau métallique du garage lot 6 ne fonctionne plus électriquement et ne s'ouvre que manuellement. L'Acquéreur déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le Vendeur déclare :

► Qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans lesdits BIENS :

- de travaux en infraction aux dispositions du règlement de copropriété, notamment par une annexion, une atteinte ou une utilisation irrégulière privative des parties communes,
 - de Travaux ayant nécessité de percements de murs porteurs,
 - de travaux qui auraient nécessité la souscription d'une police d'assurance dommage-ouvrages et/ou l'obtention d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou l'obtention d'une autorisation administrative tels que permis de construire ou déclarations de travaux,

- de travaux ayant occasionné de nouvelle ouverture ou de modification de la façade de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou crée de nouvelles surfaces.

► Qu'à sa connaissance l'ensemble des tuyaux d'eaux est relié conformément aux réseaux des eaux de la copropriété.

► Qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs.

► Qu'il n'existe pas de WC dans les BIENS.

► Qu'il votera favorablement aux futures demandes en assemblées générales formulées par l'Acquéreur. »

Le Vendeur déclare de son côté :

1. Que la procédure opposant Madame de MARIN des BOUILLERES et le syndicat des copropriétaires est aujourd'hui clôturée et que les droits accordés par les assemblées générales des copropriétaires n'ont pas été remis en cause du fait de cette procédure,
2. Qu'il n'a fait aucun travaux et aucune modification dans les biens depuis son acquisition mais avoir sollicité et obtenu l'autorisation de l'assemblée pour réaliser divers travaux (résolution 2 PV AG 18 décembre 2020).

Le Vendeur précise toutefois que le 16 février 2021, Madame Hélène JANKOVIC, a assigné le syndicat des copropriétaires pour nullité totale de l'assemblée générale du 18 décembre 2020 et la condamnation du syndicat à lui verser une indemnité de 5.000,00 € au titre de l'article 700 du code de Procédure Civile.

Le syndicat des copropriétaires a contesté les demandes de Madame JANKOVIC et le Vendeur a formulé des conclusions d'intervention volontaire le 18 février 2022. L'affaire a été renvoyée pour conclusions des parties à l'audience du 13 septembre 2022.

3. Avoir obtenu de la mairie et lors de l'assemblée générale du 12 juillet 2021 l'autorisation de transformer les deux garages constituant les lots numéros cinq (5) et six (6) en locaux d'habitation

Le Vendeur précise toutefois que le 13 septembre 2021, Madame Hélène JANKOVIC a assigné le syndicat des copropriétaires pour faire prononcer la nullité des résolutions 2 à 8-5 de l'assemblée générale extraordinaire du 12 juillet 2021, la condamnation du syndicat à « publier le règlement de copropriété modifié par l'assemblée générale de 1996 dans un délai de 6 mois à compter du prononcé » du jugement sous astreinte de 5 000 € par mois de retard, et « à ne plus prendre de décision en assemblée générale tant que le projet modificatif adopté en 1997 n'aura pas été publié de sous astreinte de 5 000 € par infraction constatée ».

A titre subsidiaire, elle demande la nullité des résolutions 2 à 8-5 de l'assemblée générale extraordinaire du 12 juillet 2021, la condamnation du syndicat à payer 5 000 € d'indemnité de l'article 700 du Code de Procédure Civile, les dépens et le prononcé de l'exécution provisoire du jugement.

Le syndicat des copropriétaires a contesté les demandes.

L'affaire a été renvoyée pour conclusions des parties à l'audience du 13 septembre 2022.

4. Qu'il n'existe aucun compteur électrique et/ou de gaz général de l'immeuble dans les biens et qu'il n'existe en tout état de cause aucune servitude de passage en ce sens, pas plus qu'un copropriétaire ne lui aurait demandé l'accès à des compteurs collectifs depuis son acquisition
5. Que depuis qu'il est propriétaire :
 - il n'a constaté aucun désordre, problème d'écoulement ou remontée d'odeurs.
 - qu'il n'y a pas eu d'opposition d'un copropriétaire quant à la désignation du lot et au caractère privatif de l'escalier d'accès du 5eme étage et des surfaces constituant l'ancienne machinerie de l'ascenseur,
 - il n'a fait l'objet d'aucune notification, ni injonction de remise en l'état de la part du syndic ou d'un copropriétaire,

Que comme il est indiqué dans son titre de propriété « *L'ascenseur et l'escalier principal du bâtiment ont été prolongés du 5^{ème} étage au 6^{ème} étage en 1992 et 1993, en application des autorisations votées lors des assemblées générales des 25 juin 1992 (ascenseur) 29 juin 1993 et 21 juin 1994 (escalier), et sont, de ce fait, à usage privatif à partir du cinquième étage.* »

Il n'a jamais été régularisé d'acte modificatif à l'état descriptif de division pour création de lot sur parties communes et vente du lot au copropriétaire.

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé et faire l'acquisition des Biens en l'état.

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé des procédures en cours et faire l'acquisition des biens en l'état, à l'effet de quoi le Vendeur le subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard.

En conséquence, le Vendeur se désiste en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux Biens vendus.

En outre, les conséquences de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) font le bénéfice ou la perte de l'Acquéreur qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur à ce sujet.

Etant ici précisé qu'en ce qui concerne l'Assemblée générale du 18 décembre 2020 (RG 21/03428) : la clôture est intervenue le 17 janvier 2023 et les plaidoiries sont fixées au 23 novembre 2023.

En ce qui concerne l'assemblée générale du 12 juillet 2021 : dans son ordonnance du 1er juin 2023 rejetant la demande de désignation d'un géomètre-expert, le juge de la mise en état a ordonné un renvoi au 10 octobre 2023 pour conclusions du syndicat et de la société SAPEB et au 17 octobre 2023 pour clôture et fixation. Les Parties ont convenus que le Vendeur subroge dans ses droits l'Acquéreur à charge pour cette dernière de constituer un avocat pour reprendre la procédure et probablement solliciter un renvoi lors de la prochaine audience.

8.3. PLANS DES LOTS

Les plans des lots ne sont pas annexés, comme n'existant pas dans le règlement de copropriété d'origine, ainsi qu'il résulte d'un courriel adressé par le Notaire détenteur de la minute ci-après annexés.

Toutefois sont annexés :

- Copie des plans des 6ème et 7ème étages annexés au modificatif au règlement de copropriété de 1983,

ANNEXE N°5. PLANS ANNEXES AU MODIFICATIF DE 1983

- Copie du plan partiel du 6ème étage annexé au modificatif au règlement de copropriété du 24 juin 1993,

ANNEXE N°6. PLANS ANNEXES AU MODIFICATIF DE 1993

- Copie des plans établis en novembre 2011 pour une expertise judiciaire par la Société MILOT DELAPLACE, Géomètre Experts, 27 rue Gaudot de Mauroy PARIS (75009).

ANNEXE N°7. PLANS CABINET MILOT DELAPLACE

8.4. 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 :

- 191,14 M² pour les lots numéros DIX-HUIT (18) pour partie et QUARANTE (40) réunis,
- 15,71 m² pour partie du lot numéro DIX-HUIT (18),
- 22,97 M² pour les lots numéros VINGT-HUIT (28), VINGT-NEUF (29) et CINQUANTE-SIX (56) réunis,
- 11,19 m² pour le lot numéro CINQUANTE-QUATRE (54),
- 11,79 m² pour le lot numéro CINQUANTE-CINQ (55),
- 30,21m² pour le lot numéro CINQ (5),
- 25,33m² pour le lot numéro SIX (6).

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

ANNEXE N°8. MESURAGES CARREZ

9. 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 DELARUE, notaire à PARIS, le 12 décembre 1950 publié au service de la publicité foncière de

PARIS 8, le 29 décembre 1950 volume 1787 numéro 33.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître TETARD, notaire à PARIS le 25 mai 1976 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 29 juin 1976, volume 1641, numéro 5.
- aux termes d'un acte reçu par Maître TETARD, notaire à PARIS le 26 juillet 1983 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 22 septembre 1983, volume 3897, numéro 22.
- aux termes d'un acte reçu par Maître REGENT, notaire à PARIS le 24 juin 1993 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 21 juillet 1993, volume 1993P, numéro 3628.
- aux termes d'un acte reçu par Maître ABIB, notaire à PARIS le 4 août 1993 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 27 septembre 1993, volume 1993P, numéro 4863.
- aux termes d'un acte reçu par Maître DENEUVILLE, notaire à PARIS le 16 novembre 1998 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 23 décembre 1998, volume 1998P, numéro 8141.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MEUNIER, notaire à PARIS le 19 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 16 août 2017, volume 2017P, numéro 4721.
- aux termes d'un acte reçu par Maître AUBIN, notaire à CRAON le 7 juillet 2021 publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 26 juillet 2021, volume 2021P, numéro 8688.

10. ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les Parties déclarent que la Vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

11. USAGE ET DESTINATION DU BIEN

11.1. USAGE DU BIEN

Le Vendeur déclare et garantit :

- que les Biens Immobiliers sont à usage d'habitation, conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation,
- Que les Biens n'ont pas été offerts en compensation.

Le Notaire Soussigné rappelle qu'aux termes de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation le bien « *est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970* ». Par conséquent, un local est réputé ne pas être à usage d'habitation s'il avait un autre usage à cette date.

La fiche de révision foncière, établie par l'administration fiscale sur déclaration des propriétaires, lors de la révision foncière de 1970, permet de définir la destination d'un local. Néanmoins, la circulaire n°2006-19 UHC/DH2 du 22 mars 2006 précise que ce document ne revêt pas un caractère prééminent et n'exclut pas pour autant d'autres moyens de preuves, tels que les baux, les actes de vente ou encore les permis de construire.

ANNEXE N°9. FICHES DE REVISION FONCIERE

L'attestation de non compensation, demeurée ci-annexé, délivrée par la Ville de PARIS, en date du 26 septembre 2023 précise :

«Ces locaux n'ont pas été proposés en compensation dans le cadre d'une opération de changement d'usage depuis 1970.

L'administration n'a connaissance d'aucun local affecté temporairement à l'habitation dans cet immeuble entre le 1^{er} janvier 1970 et le 10 juin 2005. »

L'Acquéreur entend conserver cet usage.

ANNEXE N°10. ATTESTATION DE NON COMPENSATION

11.2. DESTINATION

Le Vendeur déclare et garantit que l'Immeuble est à destination d'habitation.

Le Vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune procédure en cours ou litige avec l'Administration au regard de la destination et de l'usage des Biens.
- que les Biens n'ont jamais fait l'objet à sa connaissance d'un litige ou d'une quelconque opposition à cet égard.

12. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONNE notaire à PARIS le 21 novembre 2019 publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 11 décembre 2019, volume 2019P, numéro 7584.

13. 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'Acquéreur qui s'y oblige.

14. PROPRIETE JOUISSANCE

L'Acquéreur 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.

15. PRIX

La Vente est conclue moyennant le Prix de **DEUX MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2 850 000,00 EUR)**.

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

16. FINANCEMENT PAR PRETS

Le Prêteur et l'Acquéreur sont liés par deux contrats de prêts intitulés « *Crédit d'Acquisition Marchand de biens* » (ci-après dénommé le « *Crédit n°1* » ou « *Crédit d'Acquisition* » ou « *Crédit d'Acquisition Marchand de biens* ») et, « *Crédit d'Accompagnement Marchands de biens* » (ci-après dénommé le « *Crédit n°2* » ou « *Crédit d'Accompagnement* » ou « *Crédit d'Accompagnement Marchands de biens* ») non concernés par les dispositions de l'article L.313-1 du Code de la consommation.

Etant ici précisé, à toutes fins utiles, que la date de 1ère échéance est considérée comme la date de signature de l'Acte et la date de dernière échéance est le 10/09/2026 pour les deux crédits susvisés.

Etant ici précisé que l'opération dont la réalisation est envisagée par le Client consiste en l'acquisition d'un ensemble immobilier en vue de revente et correspond à une opération dite « marchand de biens », telle que plus amplement décrite ci-dessous (ci-après dénommée l'« *Opération* ». Dans le cadre de cette Opération, le Client a demandé à la Banque de lui consentir les crédits objets du présent contrat (ci-après dénommés les « *Crédits* » ou les « *Prêt(s)* ».).

Il est ici rappelé que l'octroi du présent financement a fait l'objet d'une lettre d'accord émise par la Banque et contresignée par le Client.

16.1. OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'Acquéreur s'oblige à rembourser en principal et intérêts les emprunts dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

16.2. CARACTERISTIQUES DU CREDIT N°1

Le Crédit n°1 est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : Crédit Acquisition Marchands de biens

Montant du prêt en principal : DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (2 440 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (2 440 000,00 EUR) (20% d'accessoires)

Durée : Le Crédit n°1 viendra à échéance le 10/09/2026 (crédit in fine)

Remboursement : Le Crédit n°1 viendra à échéance le 10/09/2026 (crédit in fine)

Echéances :

- dernière échéance au plus tard le : 10 septembre 2026

Date de péremption de l'inscription : DIX SEPTEMBRE DEUX MIL VINGT-SEPT

Taux, hors assurance, de 5,67 % l'an

Le taux effectif global ressort à 6,98 % l'an et par période de 1,74 %.

16.3. CARACTERISTIQUES DU CREDIT N°2

Le Crédit n°2 est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : Crédit Accompagnement Marchands de biens
 Montant du prêt en principal : UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR)
 Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR) (20 % d'accessoires)
 Durée : Le Crédit n°2 viendra à échéance le 10/09/2026 (crédit in fine)
 Remboursement : Le Crédit n°2 viendra à échéance le 10/09/2026 (crédit in fine)
 Echéances :

- dernière échéance au plus tard le : 10 septembre 2026

Date de péremption de l'inscription : DIX SEPTEMBRE DEUX MIL VINGT-SEPT

Taux, hors assurance, de 5,67 % l'an

Le taux effectif global ressort à 6,95 % l'an et par période de 1,73%

16.4. VERSEMENT DU CREDIT N°1 - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (2 440 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du Prix, a été reçue par le Notaire Soussigné et a été remise ce jour à l'Acquéreur qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

16.5. COPIE EXECUTOIRE A LA DEMANDE DU PRETEUR

L'Acquéreur est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au Prêteur s'il en fait la demande. Le Prêteur pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

16.6. PAIEMENT DU PRIX

L'Acquéreur paie le Prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au Vendeur par la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Le Vendeur donne quittance à l'Acquéreur de ce paiement.

DONT QUITTANCE

16.7. DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'Acquéreur déclare que ce paiement est effectué :

- à concurrence de DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (2 440 000,00 EUR) au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus,
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres, sommes disponibles à sa libre et entière disposition.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le Prêteur.

16.8. HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance

figurant au présent acte authentique, le Prêteur se trouve investi sur le Bien de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers prévue par les dispositions de l'article 2402 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au Prêteur sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit, conformément aux dispositions des articles 2421 et suivants du code civil.

Cette inscription n'aura pas d'effet rétroactif, elle prendra rang à sa date de publication au service de la publicité foncière.

16.9. AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie de toutes les sommes qui pourront être dues au Prêteur à raison des présentes et notamment du Crédit n°2, ainsi que de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'Emprunteur affecte et hypothèque le Bien spécialement au profit du Prêteur, ce qui est accepté par son représentant ès-qualité.

16.10. DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

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

16.11. DUREE DES INSCRIPTIONS

Les inscriptions seront requises avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la BANQUE CIC NORD OUEST :

- jusqu'au 10 septembre 2027, pour le prêt (Crédit n°1) d'un montant de DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (2 440 000,00 EUR),
- jusqu'au 10 septembre 2027, pour le prêt (Crédit n°2) d'un montant d'UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR).

17. CAUTIONNEMENTS SOLIDAIRES

Aux présentes est intervenu :

Monsieur Maher **KASSAB**, Dirigeant d'entreprise, demeurant à PARIS 1ER ARRONDISSEMENT (75001) 15 rue du Louvre.

Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 8 septembre 1978.

Ayant conclu avec Madame Agnès Sophie Marie LAYCURAS, un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître François MARTEL, Notaire à THIAIS (94320), le 22 novembre 2018, enregistrement le 29 novembre 2018.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ci-après dénommé la « *Caution 1* », étant précisé qu'en cas de pluralité de cautions, celles-ci seront solidaires entre elles.

Aux présentes est intervenu :

Monsieur Julien Albert Bernard **KRIEF**, Gérant de société , demeurant à VALBONNE (06560) 1260 chemin du Val Martin.

Né à CANNES (06150) le 19 juin 1988.

Marié à la Mairie de MOUGINS (ALPES-MARITIMES), le 06 juillet 2023, avec Madame Monika Maria SITNIK, sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Benjamin NOBLINSKI, Notaire à PARIS, le 12 juin 2023.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Ci-après dénommé la « *Caution 2* », étant précisé qu'en cas de pluralité de cautions, celles-ci seront solidaires entre elles.

Le Prêteur pourra donc obliger la Caution à exécuter le présent engagement dès lors que la créance sera échue ou devenue exigible par anticipation pour quelque cause que ce soit.

D'autre part, la Caution renonce aux bénéfices de discussion et de division résultant des articles 2298 et 2304 du Code Civil, à l'égard tant de l'Emprunteur que de tous co-obligés.

La Caution renonce également à être subrogée dans les droits du Prêteur tant que celui-ci n'aura pas été intégralement remboursé de sa créance en principal, intérêts et accessoires.

Il est expressément convenu qu'en cas de décès de la Caution avant extinction des causes des présentes, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux aux engagements ci-dessus.

Le présent cautionnement est consenti pour une durée de soixante-et-un mois (61) mois, étant précisé que nonobstant la limitation de son engagement de caution dans le temps, la Caution reste tenue vis-à-vis du Prêteur jusqu'au complet remboursement de toutes dettes nées en vertu des Présentes avant la date susvisée.

La Caution reconnaît qu'il lui a été donné connaissance de l'article 2316 du Code civil et que le Prêteur pourra, sans son consentement et sans perdre ses recours et action contre elle, consentir à l'Emprunteur toutes prorogations de délais ou reports d'échéances.

Pour permettre au Prêteur de satisfaire aux obligations d'information des

cautions qui lui sont ou seront imposées par la loi, la Caution s'oblige à prévenir le Prêteur de tout changement d'adresse par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de tout changement d'adresse.

17.1. GARANTIES POUR LE CREDIT N°1

En conséquence, la Caution 1 s'oblige solidairement avec l'Emprunteur au remboursement de toutes sommes qui peuvent ou pourront être dues par l'Emprunteur en vertu du contrat de Crédit n°1, jusqu'à concurrence de la somme de DEUX MILLIONS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (2 124 000,00 EUR) comprenant toutes sommes dues en capital, intérêts, intérêts de retard, éventuelles cotisations d'assurances, commissions, frais et accessoires, d'une durée de celle du crédit majorée de 24 mois.

Etant ici précisé à toutes fins utiles que les accessoires et frais sont de 20%, inclus dans la somme susvisée.

En conséquence, la Caution 2 s'oblige solidairement avec l'Emprunteur au remboursement de toutes sommes qui peuvent ou pourront être dues par l'Emprunteur en vertu du contrat de Crédit n°1, jusqu'à concurrence de la somme de DEUX MILLIONS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (2 124 000,00 EUR) comprenant toutes sommes dues en capital, intérêts, intérêts de retard, éventuelles cotisations d'assurances, commissions, frais et accessoires, d'une durée de celle du crédit majorée de 24 mois.

Etant ici précisé à toutes fins utiles que les accessoires et frais sont de 20%, inclus dans la somme susvisée.

17.2. TEXTES

Le Notaire Soussigné rappelle les dispositions des articles suivants du Code civil :

- Article 2298 du Code civil aux termes duquel :
« *La caution peut opposer au créancier toutes les exceptions, personnelles ou inhérentes à la dette, qui appartiennent au débiteur, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 2293. Toutefois la caution ne peut se prévaloir des mesures légales ou judiciaires dont bénéficie le débiteur en conséquence de sa défaillance, sauf disposition spéciale contraire* ».
- Article 2299 du Code civil aux termes duquel le créancier professionnel est tenu de mettre en garde la caution personne physique lorsque l'engagement du débiteur principal est inadapté aux capacités financières de ce dernier. A défaut, le créancier est déchu de son droit contre la caution à hauteur du préjudice subi par celle-ci.
- Article 2302 du Code civil aux termes duquel :
« *Le créancier professionnel est tenu, avant le 31 mars de chaque année et à ses frais, de faire connaître à toute caution personne physique le montant du principal de la dette, des intérêts et autres accessoires restant dus au 31 décembre de l'année précédente au titre de l'obligation garantie, sous peine de déchéance de la garantie des intérêts et pénalités échus depuis la date de la précédente information et jusqu'à celle de la communication de la nouvelle information. Dans les rapports entre le créancier et la caution, les paiements*

effectués par le débiteur pendant cette période sont imputés prioritairement sur le principal de la dette.

Le créancier professionnel est tenu, à ses frais et sous la même sanction, de rappeler à la caution personne physique le terme de son engagement ou, si le cautionnement est à durée indéterminée, sa faculté de résiliation à tout moment et les conditions dans lesquelles celle-ci peut être exercée.

Le présent article est également applicable au cautionnement souscrit par une personne morale envers un établissement de crédit ou une société de financement en garantie d'un concours financier accordée à une entreprise. »

- Article 2303 du Code civil aux termes duquel :
*« Le créancier professionnel est tenu d'informer toute caution personne physique de la défaillance du débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement, à peine de déchéance de la garantie des intérêts et pénalités échus entre la date de cet incident et celle à laquelle elle en a été informée.
 Dans les rapports entre le créancier et la caution, les paiements effectués par le débiteur pendant cette période sont imputés prioritairement sur le principal de la dette. »*
- Troisième alinéa de l'article 2314 du Code civil qui dispose que la caution ne peut reprocher au créancier son choix du mode de réalisation d'une sûreté.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions de l'article 1347-6 du Code civil une caution peut opposer au créancier la compensation intervenue entre ce dernier et le débiteur principal.

17.3. ORIGINE DES FONDS

L'Acquéreur déclare effectuer le paiement du Prix :

- à concurrence de la somme de DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (2 440 000,00 EUR), au moyen de fonds provenant du Crédit n°1, consenti par la BANQUE CIC NORD OUEST,
- à concurrence de la somme de QUATRE CENT DIX MILLE EUROS (410 000,00 EUR), au moyen de fonds propres.

18. PUBLICATION

L'Acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 2.

19. DECLARATIONS FISCALES

19.1. IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'Immeuble est entré dans le patrimoine du Vendeur :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONNE, notaire à PARIS le 21 novembre 2019 pour une valeur de deux millions quatre-vingt-dix mille deux cent dix euros (2 090 210,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 11 décembre 2019 volume 2019P, numéro 7584.

Compte tenu de l'activité du Vendeur, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la

société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : VERSAILLES où elle est identifiée sous le numéro 852200294.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

19.2. IMPOT SUR LA MUTATION

Le Vendeur a effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare avoir cette qualité à ce jour.

L'Acquéreur déclare effectuer l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare avoir cette qualité à ce jour.

19.3. ENGAGEMENT DE REVENDRE DU VENDEUR

Le Vendeur avait dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Ainsi, le Vendeur a pris des engagements de revendre au plus tard le 21 novembre 2024, lors de l'acquisition des Lots.

19.4. ENGAGEMENT DE REVENTE DE L'ACQUEREUR

L'Acquéreur déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le Bien acquis dans le délai maximum de cinq ans à compter du 21 novembre 2019, soit avant le 21 novembre 2024. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de GRASSE (06131), 29 traverse de la Paoute où le redevable est identifié sous le numéro 917637746.
- Que son numéro SIREN est le 917637746.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu par l'article 1594 D, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du

Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Lorsqu'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est acquis en vue de sa revente, la TVA ayant éventuellement grevé le prix d'acquisition n'est pas déductible sauf exercice, au moment de la revente, de l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du Code général des impôts. Par suite, la taxe acquittée lors de l'acquisition du bien n'est pas déductible avant cette date, quand bien même l'immeuble donnerait lieu, dans l'attente de sa revente, à des opérations de location soumises à la TVA.

Il est ici rappelé, à toutes fins utiles, que le Vendeur avait lui-même acquis les Biens en qualité de Marchand de biens. Le Vendeur avait dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de DEUX MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2 850 000,00 EUR).

19.5. DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
2 850 000,00	x 0,70 %	=	19 950,00
<i>Frais d'assiette</i>			
19 950,00	x 2,14 %	=	427,00
TOTAL			20 377,00

19.6. 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	2 850 000,00	0,10%	2 850,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

20. EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le Vendeur et la société dénommée JMK INVESTISSEMENTS suivant acte reçu par Maître Benjamin NOBLINSKI Notaire à PARIS le 13 octobre 2022 et aux termes de deux avenants susvisés. Cette Promesse prévoyait notamment une faculté de substitution.

Usant de cette dernière, la société dénommée JMK INVESTISSEMENTS a substitué dans tous ses droits l'Acquéreur aux présentes.

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

21. ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

L'Acquéreur déclare que, bien que la Vente porte sur des locaux qu'il destine à l'habitation, il ne se considère pas comme un "acquéreur non professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, procédant de manière habituelle, dans le cadre de son activité, à l'acquisition d'immeubles ou de biens et droits immobiliers.

22. REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces ont été transmises dès avant ce jour à l'Acquéreur :

- 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 (ci-annexées) :
 - o 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.
 - o Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - o L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - o 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.

ANNEXE N°11. DOCUMENTATION COPROPRIETE**23. FINANCEMENT****23.1. CREDIT D'ACQUISITION MARCHAND DE BIENS**

Le Crédit n°1 est régi par les conditions particulières et les conditions générales qui sont demeurées ci-après annexées.

23.2. CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT MARCHAND DE BIENS

Le Crédit n°2 est régi par les conditions particulières et les conditions générales qui sont demeurées ci-après annexées.

23.3. CONDITION GENERALES ET PARTICULIERES DU CREDIT N°1 ET DU CREDIT N°2

Il est expressément convenu qu'en cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, ces dernières prévaudront. Lesdites conditions sont demeurées ci-annexées.

L'Emprunteur déclare être un professionnel avisé et connaître les modalités techniques et financières de fonctionnement des présents concours.

L'Emprunteur se soumet aux conditions générales et spécifiques régissant le Prêt consenti par le Prêteur, conditions contenues dans un document qui lui a été remis préalablement et dont un exemplaire est demeuré ci-annexé aux Présentes.

ANNEXE N°12. CONDITIONS DES PRETS**23.4. CONDITIONS DE L'EMPRUNT**

Le financement des Présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'Acte. Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'Acte lui-même que dans ses Annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'Acquéreur et le Prêteur, sans le concours du Notaire Soussigné.

23.5. ASSURANCE DU BIEN IMMOBILIERS REMIS EN GARANTIE

L'Emprunteur déclare que l'Immeubles acquis aux présentes et remis en garantie ainsi que les immeubles par destination ont été ou seront assurés auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, contre tous risques de destruction assurables pour un montant égal soit à leur valeur de reconstruction à neuf, soit à leur valeur de remplacement ou encore à leur valeur vénale.

Le Notaire rédacteur notifiera dans les meilleurs délais, par lettre recommandée avec avis de réception, l'opposition prévue à l'alinéa 2 de l'article L.121-13 du Code des Assurances, pour qu'en sa qualité de créancier privilégié, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 dudit article, la Banque bénéficie des droits de

l'Emprunteur vis-à-vis de cette Compagnie d'Assurances sur les indemnités d'assurance.

Afin de conserver au gage sa valeur économique, l'Emprunteur déclare que les Immeubles ci-dessus donnés en garantie resteront assurés comme indiqué ci-dessus pendant la durée d'exécution des présentes.

La Banque pourra demander à l'Emprunteur tous justificatifs de l'existence d'une telle assurance ainsi que du paiement des primes ou cotisations y afférentes.

La Banque ne fait pas de la souscription de cette assurance une condition d'octroi du Prêt ou de mise à disposition des fonds.

ANNEXE N°13. ATTESTATION D'ASSURANCE

24. CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

24.1. GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le Vendeur garantit l'Acquéreur contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 et suivants 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'Acquéreur un droit quelconque sur le Bien pouvant empêcher la vente,
- subroger l'Acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au Bien.

24.2. 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.

24.3. 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'Acquéreur.

Un état hypothécaire délivré le 11 septembre 2023 ne révèle aucune inscription ni

prénotation. Cet état hypothécaire est annexé.

ANNEXE N°14. EHF

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

24.4. SERVITUDES

L'Acquéreur 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, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

24.5. ETAT DU BIEN

L'Acquéreur 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'Acquéreur a également cette qualité,
- ou, s'il est prouvé par l'Acquéreur, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du Vendeur.

Toutefois, le Vendeur est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

24.6. CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le Vendeur ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.

25. IMPOTS ET TAXES

25.1. IMPOTS LOCAUX

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

L'Acquéreur 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'Acquéreur prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'Acquéreur règle ce jour au Vendeur qui le reconnaît, par la comptabilité de l'Office Notarial, la totalité des taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les Parties sur le montant de la dernière imposition : à savoir un montant de 4.534,00 euros.

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 des taxes foncières pour l'année en cours.

25.2. AVANTAGE FISCAL LIE A 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.

26. CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'Acquéreur 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.

27. ASSURANCE

L'Acquéreur, 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'Acquéreur doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'Acquéreur 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.

28. CONTRAT D’AFFICHAGE

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

29. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

29.1. URBANISME

Les documents d'urbanisme sont annexés. L'Acquéreur 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.

ANNEXE N°15. URBANISME

30. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

30.1. 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 20 mai 2022. Par lettre en date du 2 juin 2022 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.

ANNEXE N°16. DIA+ RENONCIATION AU DPU

31. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

31.1. 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.

31.2. PERMIS DE CONSTRUIRE

Au vu d'une demande de permis de construire déposée le 14 décembre 2020 complétée les 4 mars 2021, les 7 et 8 juin 2021 en vue de l'extension, la modification d'aspect extérieur d'une construction existante à R+6, la transformation de deux garages en deux appartements (surface de plancher créée : 52,16m²), un arrêté de permis de construire numéro PC 075 116 20 V 0068 a été délivré le 16 juin 2021 dont une copie demeure ci-annexée.

ANNEXE N°17. PERMIS DE CONSTRUIRE PC 075 116 20 V 0068

Ce permis a fait l'objet d'un affichage in situ constaté aux termes de procès-verbaux en date des 21 juillet, 26 août, et 21 septembre 2021 dont copies demeurent ci-annexées.

L'attestation de non-recours gracieux, de non-retrait et de non déferé préfectoral afférente audit permis de construire a été délivrée le 10 décembre 2021 est demeurée ci-annexée.

ANNEXE N°18. AFFICHAGE PERMIS DE CONSTRUIRE PC 075 116 20 V 0068

31.3. ARRETE DE TRANSFERT

Au vu d'une demande déposée le 24 octobre 2022 pour le transfert de l'autorisation numéro PC 075 116 20 V 0068 délivrée le 16 juin 2021, un arrêté de transfert de permis de construire numéro PC 075 116 20 V 0068T01 a été délivré le 15 novembre 2022 dont une copie est demeurée ci-annexée.

ANNEXE N°19. ARRETE DE TRANSFERT DE PC

Cet arrêté de transfert a fait l'objet d'un affichage in situ constaté aux termes de procès-verbaux en date des 28 novembre 2022 et 29 décembre 2022. L'Acquéreur fait son affaire personnelle du caractère définitif dudit arrêté de transfert de permis.

32. DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
<i>Plomb</i>	<i>Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)</i>	<i>Peintures</i>	<i>Illimitée ou un an si constat positif</i>
<i>Amiante</i>	<i>Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)</i>	<i>Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises</i>	<i>Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans</i>
<i>Termites</i>	<i>Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet</i>	<i>Immeuble bâti ou non</i>	<i>6 mois</i>
<i>Gaz</i>	<i>Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans</i>	<i>Etat des appareils fixes et des tuyauteries</i>	<i>3 ans</i>
<i>Risques</i>	<i>Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques</i>	<i>Immeuble bâti ou non</i>	<i>6 mois</i>
<i>Performance énergétique</i>	<i>Si immeuble équipé d'une installation de chauffage</i>	<i>Consommation et émission de gaz à effet de serre</i>	<i>10 ans (si réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021)</i>
<i>Electricité</i>	<i>Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans</i>	<i>Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation</i>	<i>3 ans</i>

<i>Assainissement</i>	<i>Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées</i>	<i>Contrôle de l'installation existante</i>	<i>3 ans</i>
<i>Mérules</i>	<i>Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation</i>	<i>Immeuble bâti</i>	<i>6 mois</i>
<i>ERP</i>	<i>Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques - Information relative à la pollution des sols</i>	<i>Immeuble bâti ou non</i>	<i>6 mois</i>
<i>Bruit</i>	<i>Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme</i>	<i>Immeuble bâti</i>	<i>La durée du plan</i>

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le Vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par un diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

32.1. PLOMB

L'Ensemble Immobilier ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
<i>Mesure de plomb inférieure au seuil</i>		0	
<i>Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil</i>	<i>Non Visible ou Non Dégradé</i>	1	<i>Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future</i>
<i>Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil</i>	<i>Etat d'usage</i>	2	<i>Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future</i>
<i>Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil</i>	<i>Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)</i>	3	<i>Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.</i>

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

32.1.1. Pour les parties privatives

Un constat des risques d'exposition au plomb a été établi par la société dénommée CSDI 14 rue des Renaudières 92380 GARCHES, le 22 septembre 2023.

ANNEXE N°20. DIAGNOSTICS PLOMB PARTIES PRIVATIVES

32.1.2. Pour 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 du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

32.2. AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande 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 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.
- Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

32.3. POUR LES PARTIES PRIVATIVES

32.3.1. En ce qui concerne le lot numéro 5

Un état établi par la société dénommée CSDI 14 rue des Renaudières 92380 GARCHES le 18 juin 2019 est demeuré ci-annexé.

32.3.2. En ce qui concerne le lot numéro 6

Un état établi par la société dénommée CSDI 14 rue des Renaudières 92380 GARCHES le 1^{er} juillet 2019 est demeuré ci-annexé.

32.3.3. En ce qui concerne les lots numéros 18 et 40

Un état établi par la société dénommée CSDI 14 rue des Renaudières 92380 GARCHES le 18 juin 2019 est demeuré ci-annexé.

32.3.4. En ce qui concerne le lot numéro 54

Un état établi par la société dénommée CSDI 14 rue des Renaudières 92380 GARCHES le 18 juin 2019 est demeuré ci-annexé.

32.3.5. En ce qui concerne les lots numéros 28, 29 et 56

Un état établi par la société dénommée CSDI 14 rue des Renaudières 92380 GARCHES le 18 juin 2019 est demeuré ci-annexé.

ANNEXE N°21. DIAGNOSTICS AMIANTE PARTIES PRIVATIVES

Le Notaire Soussigné rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au Vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

32.3.6. Pour les parties communes

Un diagnostic technique a été établi par la société dénommée ADEQUAT ENVIRONNEMENT 20 rue Dagorno 75012 PARIS le 6 janvier 2020.

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011. Il a été transmis à l'Acquéreur, par le Notaire Soussigné, dès avant ce-jour.

32.4. TERMITES

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

32.4.1. Pour les parties privatives

Un état établi par la société dénommée CSDI 14 rue des Renaudières 92380 GARCHES le 22 septembre 2023 est demeuré ci-annexé

ANNEXE N°22. DIAGNOSTIC TERMITES PARTIES PRIVATIVES

Le Notaire Soussigné rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au Vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Le Notaire Soussigné rappelle au Vendeur qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés que si l'état relatif à la présence de termites a moins de six (6) mois au jour de la signature de la Vente.

32.4.2. Pour les parties communes

Un état parasite a été réalisé dans les parties communes par la société dénommée DEP 9 rue Edmond Michelet ZA Fontaine du Vaisseau 93360 NEUILLY PLAISANCE le 7 mars 2019 à été transmis à l'Acquéreur, par le Notaire Soussigné, dès avant ce jour.

32.5. MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Le Bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le Vendeur déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

32.6. CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le Bien ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

32.7. CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne les lots numéros 18, 28, 29, 40, 54, 55, 56

Il résulte d'une attestation émanant de la société dénommée CSDI 14 rue des Renaudières 92380 GARCHES qu'aucun diagnostic portant sur l'installation électrique du logement n'est réalisable dans la mesure où les biens ne comportent pas de disjoncteur général, ni de compteur ni de tableau électrique.

L'Acquéreur déclare en être parfaitement informé et vouloir en faire son affaire personnelle.

ANNEXE N°23. ATTESTATION ABSENCE DIAGNOSTIC ELECTRICITE**32.8. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être

compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait qu'en l'état de la réglementation actuelle et ce, à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F, et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

ANNEXE N°23Bis. DPE VIERGE

32.9. ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

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

32.10. RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de

mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

33. DISPOSITIFS PARTICULIERS

33.1. DETECTEUR DE FUMEE

L'article R 142-2 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 142-3 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'Acquéreur a constaté que le Bien n'est pas équipé d'un tel dispositif.

33.2. BROYEUR

Le Vendeur déclara et garantit qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur dans les Biens

33.3. INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ELEMENTS D'EQUIPEMENT

L'Acquéreur est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le Bien dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement

remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le Vendeur déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

34. ASSAINISSEMENT

34.1. EN CE QUI CONCERNE L'INSTALLATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS OBJET DES PRESENTES

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier 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 du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental. L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

34.2. EN CE QUI CONCERNE L'INSTALLATION INTERIEURE DES BIENS

Le Vendeur déclare que le Bien vendu est relié aux canalisations collectives de l'ensemble Immobilier dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le Vendeur informe l'Acquéreur qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'Ensemble Immobilier à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance. Le certificat de raccordement au réseau d'assainissement parisien est demeuré ci-joint et annexé.

ANNEXE N°24. CERTIFICAT DE RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT PARISIEN

35. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions est annexé.

ANNEXE N°25. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

35.1. ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

36. SITUATION ENVIRONNEMENTALE**36.1. CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de la base de données Géorisques est annexée.

ANNEXE N°26. GEORISQUES

37. REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'Acquéreur n'est pas déjà propriétaire d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est annexé.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

ANNEXE N°27. ARTICLE 20 II

37.1. 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 AF5-445-515.

37.2. 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.

37.3. 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 126-28 ou L 126-31 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 ainsi que le déclare le Vendeur.

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

37.4. 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 3 octobre 2019 dont une copie est ci-avant annexée.

37.5. 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.

37.6. FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2-1 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 syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'Ensemble Immobilier 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.

38. 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 :

- 191,14 M² pour les lots numéros DIX-HUIT (18) pour partie et QUARANTE (40) réunis,
- 15,71 m² pour partie du lot numéro DIX-HUIT (18),
- 22,97 M² pour les lots numéros VINGT-HUIT (28), VINGT-NEUF (29) et CINQUANTE-SIX (56) réunis,
- 11,19 m² pour le lot numéro CINQUANTE-QUATRE (54),
- 11,79 m² pour le lot numéro CINQUANTE-CINQ (55),
- 30,21m² pour le lot numéro CINQ (5),
- 25,33m² pour le lot numéro SIX (6).

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société dénommée CSDI 14 rue des Renaudières 92380 GARCHES le 6 juillet 2020.

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'Acquéreur 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'Acquéreur et au

Vendeur qui le reconnaissent et en donnent décharge.

39. STATUT DE LA COPROPRIETE

39.1. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le Vendeur informe l'Acquéreur que :

- le syndic de l'immeuble est JEAN CHARPENTIER SA, 88Bis Avenue Mozart 75016 PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT ;
- l'Ensemble Immobilier est assuré par les soins du syndic par la compagnie AXA IARD dont le siège est à PARIS (75009) 26 rue Drouot suivant police numéro 20501165621687.

L'Acquéreur 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.

Les formalités de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas révélé d'empêchement à la réalisation des présentes.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic.

Cet état est ci-avant annexé.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le Notaire Soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

39.2. REPARTITION ENTRE LE VENDEUR ET L'ACQUEREUR DE LA CHARGE DE PAIEMENT DES CREANCES DE LA COPROPRIETE

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'Acquéreur de la charge du paiement des créances de la copropriété :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 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 Acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 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'Acquéreur.

B - Travaux :

Le Vendeur supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 13 octobre 2022, date de l'avant-contrat intervenu entre les Parties, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'Acquéreur supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date et notamment les travaux décidés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juillet 2023.

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'Acquéreur du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la Vente relativement aux Bien, et corrélativement l'Acquéreur fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours.

Par suite, l'Acquéreur 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 l'exercice en cours, sauf à ce qui a pu être indiqué ci-dessus concernant les travaux.

II - Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé 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 ;
- 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 ;
- les honoraires de mutation incombant au Vendeur indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, l'Acquéreur rembourse ce jour, par la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata des charges depuis le 13 octobre 2022.

Règlement à la charge de l'Acquéreur

L'Acquéreur supportera :

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

Fonds de roulement et fonds de réserve :

Le Vendeur déclare qu'il existe un fonds de roulement lequel lui est remboursé par l'Acquéreur selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes.

L'état indique qu'il n'existe pas de fonds de réserve.

39.3. CONVENTION DES PARTIES SUR LES PROCEDURES

Le Vendeur déclare et l'Acquéreur reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement des procédures en cours visées dans l'état daté et les procédures intentées par Madame JANKOVIC, et ci-dessus plus amplement énoncé.

L'Acquéreur 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'Acquéreur du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux Biens.

En outre, l'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur dans les procédures courantes 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'Acquéreur du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux biens.

En outre, les conséquences de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) font le bénéfice ou la perte de l'Acquéreur qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur à ce sujet.

Le Vendeur rembourse ce jour à l'Acquéreur par la comptabilité du Notaire Soussigné et du Notaire Participant, la somme de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85 000,00 EUR) au titre des dépenses suivantes exposées par l'Acquéreur :

- Préparation et accompagnement lors de l'AG des copropriétaires du 19 juillet 2023,
- Convocation de l'AG des copropriétaires du 19 juillet 2023,
- Frais d'études et de conseils au titre des autorisations administratives susvisées,
- Remboursement des frais d'architecte au titre des autorisations administratives susvisées.

Ce règlement est effectué à titre forfaitaire et définitif entre les Parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet. L'Acquéreur faisant seul son affaire de l'issue de ladite procédure sans aucun recours contre le Vendeur.

39.4. 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 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le notaire libèrera 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 de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

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

39.5. ELECTION DE DOMICILE POUR L'OPPOSITION DU SYNDIC

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

40. ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à la Société dénommée SAPEB KLEBER, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

1/ Madame Brigitte Odile Marie ROSIER, dont le nom d'usage est de MARIN des BOUILLERES, retraitée, demeurant à CARPENTRAS (84200) 367 avenue Mirabeau, née à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 8 octobre 1953, divorcée en seconde noces de Monsieur Philippe de MARIN des BOUILLERES suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de RENNES (35000) le 30 mars 1998, et non remariée.

2/ Monsieur Christophe Henri Pierre ROSIER, retraité, demeurant à SAINT JUST D'AVRAY (69870) 1464 route de Grandris le Château, né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 11 octobre 1950. Célibataire Non lié par un pacte civil de solidarité.

Suivant acte reçu par Maître Pascal BONNE Notaire à PARIS le 21 novembre 2019. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit

acte. Ledit acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2^{ème} bureau le 11 décembre 2019 volume 2019P numéro 7584.

40.1. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Une note sur l'origine de propriété antérieure est demeurée ci-annexée.

ANNEXE N°28. NOTE SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

41. NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

42. CONCLUSION DU CONTRAT

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

43. 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'Acquéreur 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'Acquéreur.

Pareillement, l'Acquéreur 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.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

44. 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.

Le Prêteur élit domicile en son siège pour l'exécution des Prêts.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'Office Notarial du Notaire Soussigné.

45. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'Acquéreur 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'Acquéreur devront s'effectuer à l'adresse suivante en son siège social.

La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera en l'étude du Notaire Participant.

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

46. POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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 collaborateur 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.

47. 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.

48. 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 s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes

concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : dpo@groupeadsn.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

49. 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.

50. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les Annexes font partie intégrante de la minute.

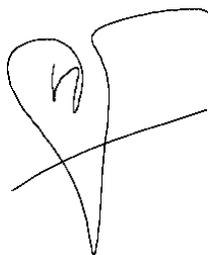
La signature du notaire en fin d'Acte vaut également pour ses Annexes.

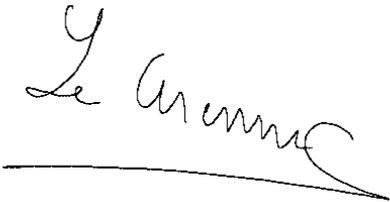
DONT ACTE SANS RENVOI

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 manuscrite sur tablette numérique.

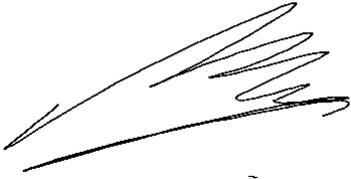
Le Notaire Soussigné a recueilli l'image de la signature de la ou des Parties présentes ou représentées au sein de son Office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. GAGNAT Martin représentant de la société dénommée SAPEB KLEBER a signé</p> <p>à Paris 7eme arrondissement le 27 septembre 2023</p>	
---	--

<p>Mme LEGUENNEC Patricia représentant de la société dénommée BANQUE CIC NORD OUEST a signé</p> <p>à Paris 7eme arrondissement le 27 septembre 2023</p>	
---	--

<p>M. KRIEF Julien a signé</p> <p>à Paris 7eme arrondissement le 27 septembre 2023</p>	
--	--

<p>M. KRIEF Julien représentant de la société dénommée KLEBER a signé</p> <p>à Paris 7eme arrondissement le 27 septembre 2023</p>	
---	--

<p>M. KASSAB Maher a signé à Paris 7eme arrondissement le 27 septembre 2023</p>	
<p>et le notaire Me NOBLINSKI BENJAMIN a signé à Paris 7eme arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT SEPT SEPTEMBRE</p>	