



RALE
PUBLIQUES
obligatoire
:360 du 14/10/1965,
article 67-3

Formule de publication

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

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	2017 D N° 13122 EDDM	Date : 21/12/2017 Volume : 2017 P N° 8529
	0913	50 000,00 EUR * 4,50 % = 2 250,00 EUR
	Y125	2 250,00 EUR * 2,37 % = 53,00 EUR
	0755	50 000,00 EUR * 1,20 % = 600,00 EUR
	CSI	65,00 EUR
		Droits : 2.903,00 EUR

100599204
CG/ALB

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE PREMIER DÉCEMBRE
A PERPIGNAN (66000), 10 rue des Augustins, au siège de l'office
notarial ci-après nommé,
Maître Catherine DULAC-GOURGOUILLAT, Notaire Associé de la Société
Civile Professionnelle «Michel SEDANO, Flore DELCOS, Marie TAULERA,
Catherine DULAC-GOURGOUILLAT», titulaire d'un Office Notarial dont le siège
est à PERPIGNAN, 10, rue des Augustins,

A REÇU le présent acte à la requête des parties ci-après identifiées,
contenant :

CHAPITRE I : MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de
L'IMMEUBLE sis à PARIS (75020) 27-29 rue de la Duée, suite à la création des lots
42 et 100 par prélèvement sur les parties communes,

CHAPITRE II : VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES au
profit de la SCI TIMTANZO des lots numéros 42 et 100,

CHAPITRE III : MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU
REGLEMENT DE COPROPRIETE, suite à la réunion des lots 40 et 42 pour former le
lot numéro 43.

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.

(1) CSI : Contribution de sécurité Immobilière.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés
modifiées s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit
d'accès et un droit de rectification.

PARTIE NORMALISEE**IDENTIFICATION DES PARTIES**

I / Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75020) 27 et 29 rue de la Duée,

Représenté par son syndic le Cabinet TRAGESTIM SAS, au capital de 4000euros inscrit au RCS de PARIS sous le numéro 789 591 146 dont le siège est sis 10 rue de la Chine à 75020 PARIS

Nommé à cette fonction aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 8 juin 2016 et du 23 février 2017 dont les procès-verbaux certifiés conformes sont demeurés joints et annexés aux présentes,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de sa qualité de syndic et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 juin 2016 dont un procès-verbal certifié conforme est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Est également jointe et annexée aux présentes, une attestation de non recours établie par ledit syndic.

Etant ici précisée que ladite société est elle-même représentée par :

- Monsieur Franck RABOSSEAU, né le 4 juin 1968 à BOULOGNE BILLANCOURT (92)

Son président

Lui-même ayant donné pouvoir en vertu des statuts dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Donnant tous pouvoirs à Mlle Anne-Laure BONZOMS, demeurant professionnellement à PERPIGNAN 10 rue des Augustins en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés en date du 1^{er} décembre 2017 dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

II / La Société dénommée TIMTANZO, Société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège est à FONT-ROMEU-ODEILLO-VIA (66120), 4 Place d'Espagne, identifiée au SIREN sous le numéro 522352871 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

est représentée à l'acte par Monsieur Zohir BEN ABDESLEM, cleric de notaire domicilié es qualité à PERPIGNAN 10, rue des Augustins, agissant en qualité de mandataire de Madame Caroline CHAPEL DE LAPACHEVIE gérante de société, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 25 septembre 2017 dont l'original est demeuré ci-annexé.

Ladite Madame Caroline CHAPEL DE LAPACHAVIE, agissant en qualité de gérante de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale de ladite société en date du 25 septembre 2017 demeurée annexée aux présentes après mention.

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à PARIS, 27-29 rue de la Duée,
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	21	27 RUE DE LA DUEE	00ha03a47ca

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en QUARANTE ET UN (41) lots numérotés de 1 à 41.

1-Division de l'ensemble immobilier-Etat descriptif de division originale

L'immeuble ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître PICARD, Notaire à PARIS, le 23 juillet 1964 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (11èmes), le 4 septembre 1964 volume 5190 numéro 15.

Aux termes de cet acte, l'immeuble dont il s'agit a été divisé en 40 lots.

N° des lots	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges générales
1	29	Sous-sol	Cave n°1	1/1000èmes
2	29	Sous-sol	Cave n°2	1/1000èmes
3	29	Sous-sol	Cave n°3	1/1000èmes
4	29	Sous-sol	Cave n°4	2/1000èmes
5	29	Sous-sol	Cave n°5	1/1000èmes
6	29	Sous-sol	Cave n°6	1/1000èmes
7	29	Sous-sol	Une pièce	16/1000èmes
8	29	Rez-de-chaussée	Logement	40/1000èmes
9	29	Rez-de-chaussée	Logement	40/1000èmes
10	29	1 ^{er} étage	Logement	41/1000èmes
11	29	1 ^{er} étage	Logement	22/1000èmes
12	29	1 ^{er} étage	Logement	18/1000èmes
13	29	2 ^{ème} étage	Logement	41/1000èmes
14	29	2 ^{ème} étage	Logement	41/1000èmes
15	29	3 ^{ème} étage	Logement	41/1000èmes
16	29	3 ^{ème} étage	Logement	41/1000èmes
17	27	Sous-sol	Cave n°8	1/1000èmes
18	27	Sous-sol	Cave n°9	1/1000èmes
19	27	Sous-sol	Cave n°10	1/1000èmes
20	27	Sous-sol	Cave n°11	1/1000èmes
21	27	Sous-sol	Cave n°12	1/1000èmes
22	27	Sous-sol	Cave n°13	1/1000èmes
23	27	Sous-sol	Une pièce	20/1000èmes
24	27	Sous-sol	Une pièce	20/1000èmes
25	27	Rez-de-chaussée	Logement	34/1000èmes
26	27	Rez-de-chaussée	Logement	36/1000èmes
27	27	Rez-de-chaussée	Logement	36/1000èmes
28	27	1 ^{er} étage	Logement	36/1000èmes
29	27	1 ^{er} étage	Logement	39/1000èmes
30	27	1 ^{er} étage	Logement	39/1000èmes
31	27	1 ^{er} étage	Logement	36/1000èmes
32	27	2 ^{ème} étage	Logement	36/1000èmes
33	27	2 ^{ème} étage	Logement	39/1000èmes
34	27	2 ^{ème} étage	Logement	39/1000èmes
35	27	2 ^{ème} étage	Logement	36/1000èmes
36	27	3 ^{ème} étage	Logement	36/1000èmes
37	27	3 ^{ème} étage	Logement	39/1000èmes
38	27	3 ^{ème} étage	Logement	39/1000èmes
39	27	3 ^{ème} étage	Logement	36/1000èmes
40	27	Rez-de-chaussée	Logement	50/1000èmes

2-Modificatifs de l'état descriptif de division**a) Premier modificatif**

L'état descriptif de division susvisé a fait l'objet d'un **premier modificatif** suivant acte reçu par Me GAUTIER, Notaire à FRESNES (Val de Mame), le 16 décembre 1988 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (11èmes) le 25 janvier 1989 volume 1989 numéro 584.

Cet acte comporte la création du lot numéro 41 issu des parties communes, désigné ci-après :

Lot numéro quarante et un (41)

Au rez-de-chaussée, deuxième porte à gauche, un logement composé de l'ancienne loge avec chambre.

Droit au water closets communs situés entre le premier et le deuxième étage.

Et les trente/mille trentièmes des parties communes générales.

Par suite de la de la création de ce lot, le total des quotes-parts des parties communes de l'immeuble, qui était originairement de mille/millièmes se trouve porté à mille trente/mille trentièmes.

TABLEAU RECAPITULATIF SUITE A CE MODIFICATIF

N° des lots	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges générales
1	29	Sous-sol	Cave n°1	1/1030èmes
2	29	Sous-sol	Cave n°2	1/1030èmes
3	29	Sous-sol	Cave n°3	1/1030èmes
4	29	Sous-sol	Cave n°4	2/1030èmes
5	29	Sous-sol	Cave n°5	1/1030èmes
6	29	Sous-sol	Cave n°6	1/1030èmes
7	29	Sous-sol	Une pièce	16/1030èmes
8	29	Rez-de-chaussée	Logement	40/1030èmes
9	29	Rez-de-chaussée	Logement	40/1030èmes
10	29	1 ^{er} étage	Logement	41/1030èmes
11	29	1 ^{er} étage	Logement	22/1030èmes
12	29	1 ^{er} étage	Logement	18/1030èmes
13	29	2 ^{ème} étage	Logement	41/1030èmes
14	29	2 ^{ème} étage	Logement	41/1030èmes
15	29	3 ^{ème} étage	Logement	41/1030èmes
16	29	3 ^{ème} étage	Logement	41/1030èmes
17	27	Sous-sol	Cave n°8	1/1030èmes
18	27	Sous-sol	Cave n°9	1/1030èmes
19	27	Sous-sol	Cave n°10	1/1030èmes
20	27	Sous-sol	Cave n°11	1/1030èmes
21	27	Sous-sol	Cave n°12	1/1030èmes
22	27	Sous-sol	Cave n°13	1/1030èmes
23	27	Sous-sol	Une pièce	20/1030èmes
24	27	Sous-sol	Une pièce	20/1030èmes
25	27	Rez-de-chaussée	Logement	34/1030èmes
26	27	Rez-de-chaussée	Logement	36/1030èmes
27	27	Rez-de-	Logement	36/1030èmes

		chaussée		
28	27	1 ^{er} étage	Logement	36/1030èmes
29	27	1 ^{er} étage	Logement	39/1030èmes
30	27	1 ^{er} étage	Logement	39/1030èmes
31	27	1 ^{er} étage	Logement	36/1030èmes
32	27	2 ^{ème} étage	Logement	36/1030èmes
33	27	2 ^{ème} étage	Logement	39/1030èmes
34	27	2 ^{ème} étage	Logement	39/1030èmes
35	27	2 ^{ème} étage	Logement	36/1030èmes
36	27	3 ^{ème} étage	Logement	36/1030èmes
37	27	3 ^{ème} étage	Logement	39/1030èmes
38	27	3 ^{ème} étage	Logement	39/1030èmes
39	27	3 ^{ème} étage	Logement	36/1030èmes
40	27	Rez-de-chaussée	Logement	50/1030èmes
41	27	1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	Logement	30/1030èmes

b) Second modificatif

L'état descriptif de division susvisé a fait l'objet **d'un deuxième modificatif** suivant acte reçu par Me GUERIN, Notaire à PARIS, le 22 octobre 1990 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (11èmes) le 20 novembre 1990, volume 1990P numéro 10602.

Aux termes dudit acte, la désignation du lot numéro 40 a désormais un droit de jouissance provisoire de 3 ans, reconductible, sur une partie du jardin.

3- TRAVAUX REALISES SUR LES LOTS OBJETS DES PRESENTES

a) Acquisition par la SCI TIMTANZO

Aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine GOURGOUILLAT, Notaire à PERPIGNAN, le 6 février 2015 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 11^{ème}, le 2 mars 2015 volume 2015P numéro 1166, la société dénommée TIMTANZO, requérant aux présentes, a acquis le lot numéro 40 dont la désignation est la suivante :

Lot numéro quarante (40)

Un logement de deux pièces et de deux grands débarras au rez-de-chaussée, droit aux water-closet et la cour.

Et les cinquante /mille trentièmes (50 /1030 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

b) Travaux de réalisation de la véranda

Par suite de travaux, la cour a été couverte pour partie par une véranda et à ce jour le lot est ouvert sur cette véranda.

En conséquence la composition du lot lors de son acquisition était la suivante :

Au niveau de la cour, une partie salon sous verrière et une deuxième partie aménagée en cuisine américaine et petit salon.

Accès au premier étage par un escalier conduisant à une mezzanine, deux chambres, une salle de bains et w.c.

Ces travaux modificatifs ont été approuvés aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires, en date du 27 mai 1989 (dont copie ci-après annexée).

Précision étant ici faite qu'aux termes de l'acte ci-dessus référencé, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

« Etant ici précisé que dans la désignation du lot n°40 figurant dans le règlement de copropriété énoncée ci-dessous, la jouissance exclusive de la cour est attachée à ce lot, mais qu'il n'a pas été procédé à la réunion de ladite partie de la cour transformée en véranda audit lot 40. En conséquence, le notaire soussigné informe L'ACQUEREUR, qui déclare expressément vouloir en faire son affaire, qu'il conviendra de faire modifier, à ses frais, le règlement de copropriété, à l'effet:

- 1/ de créer un nouveau lot correspondant à la cour,
- 2/ de procéder à l'acquisition dudit lot, suivant autorisation des copropriétaires dont ils feront leur affaire,
- 3/ de réunir ce dernier lot créé, avec le lot 40, à l'effet de créer un nouveau lot dont ils deviendront propriétaires.

Par suite de cette transformation, la superficie au titre de la loi carrez du nouveau lot sera alors de 86,85 m², alors qu'elle est pour l'instant de 43,87 m² ainsi qu'il résulte du mesurage réalisé par Gilles LE DRIAN architectes 52 Rue Lhomond à PARIS 5^{ème}.

Condition particulière: droit de jouissance d'un jardin.

L'ACQUEREUR, reconnaît par ailleurs avoir été informés que le lot 40 bénéficie d'un droit de jouissance d'un jardin, reconductible tous les trois ans à la majorité simple des copropriétaires. Ce droit ayant été voté lors de l'assemblée générale du 27 mai 1989 dont le procès-verbal a été déposé au rang des minutes de Maître GUERIN le 22 Octobre 1990 dont copie est demeurée ci-annexée, comme indiqué ci-dessus.

Sont également demeurées ci-annexées:

- copies de l'arrêté en date du 27 juillet 1990 suite à la déclaration de travaux n° 75.120.90.V.3542 déposée le 11 juin 1990 en vue de procéder à l'installation d'une véranda à rez-de-chaussée sur cour pour l'extension d'un logement sis 27, rue de la Duée à PARIS 20^{ème}.

- copie de la lettre de la Direction de l'urbanisme en date du 23 mai 2002 faisant savoir qu'il n'existe aucun recours gracieux ou contentieux dirigé à l'encontre de ladite autorisation de travaux accordée le 27 juillet 1990.

Le procès-verbal de cette assemblée a été déposé au rang des minutes de Maître GUERIN, notaire à PARIS le 22 Octobre 1990, publié au 11^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 20 Novembre 1990, volume 1990P n° 10602.

Le renouvellement a été accordé pour trois ans:

- Lors de l'assemblée générale du 12 Juin 1999,
- et lors de l'assemblée générale du 14 mai 2002. »

c) Travaux d'extension du logement

La société dénommée TIMTANZO précise également qu'il a été déposé une déclaration préalable le 17 avril 2015, portant le numéro DP 075 120 15 V0152 pour « l'extension d'une maison en cœur d'îlot avec suppression d'une mezzanine - surface créée : 19,90 m² ».

Il n'a pas été fait opposition à l'exécution de ces travaux, ainsi qu'il résulte d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable, délivré par la Mairie de PARIS en date du 6 octobre 2015.

Par suite, la société TIMTANZO s'est rapprochée du syndicat des copropriétaires de l'immeuble pour mettre en harmonie l'état descriptif de division – règlement de copropriété avec la situation matérielle des lieux.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes.

CHAPITRE I : MODIFICATION ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :
CREATION DES LOTS 42 et 100 par prélèvement sur les parties
communes

Il est procédé au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** concernant l'ensemble immobilier situé à PARIS (75020), 27 rue de la Duée, conformément au document de la société IMMO GEOMETRE établi en mars 2015 demeuré annexé aux présentes après mention.

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 8 juin 2016, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, dont une copie délivrée par le syndic est annexée, ainsi que le certificat de non-recours.

Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
 - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
 - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
 - toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – CREATION DE LOT PAR
PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES

Il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître PICARD, Notaire à PARIS, le 23 juillet 1964 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (11èmes), le 4 septembre 1964 volume 5190 numéro 15,

Ledit acte modifié :

- suivant acte reçu par Me GAUTIER, Notaire à FRESNES (Val de Marne), le 16 décembre 1988 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (11èmes) le 25 janvier 1989 volume 1989 numéro 584,
- et suivant acte reçu par Me GUERIN, Notaire à PARIS, le 22 octobre 1990 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (11èmes) le 20 novembre 1990, volume 1990P numéro 10602,

A la création de deux nouveaux lots portant les numéros 42 et 100 (issus des parties communes) désignés de la manière suivante :

Lot numéro 42 (quarante-deux)

Au rez-de-chaussée, une cour
Et les quatre/mille quarante et unièmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier4/1041èmes

Lot numéro 100 (cent)

Au rez-de-chaussée, un jardin
Et les sept/mille quarante et unièmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier7/1041èmes

Par suite de la création de ces deux lots sus-désignés, issus des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveaux est désormais exprimée en 1041èmes au lieu de 1030èmes.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

N° des lots	Escalier	Étage	Nature du lot	Charges générales	Observations
1	29	Sous-sol	Cave n°1	1/1041èmes	
2	29	Sous-sol	Cave n°2	1/1041èmes	
3	29	Sous-sol	Cave n°3	1/1041èmes	
4	29	Sous-sol	Cave n°4	2/1041èmes	
5	29	Sous-sol	Cave n°5	1/1041èmes	
6	29	Sous-sol	Cave n°6	1/1041èmes	
7	29	Sous-sol	Une pièce	16/1041èmes	
8	29	Rez-de-chaussée	Logement	40/1041èmes	
9	29	Rez-de-chaussée	Logement	40/1041èmes	
10	29	1 ^{er} étage	Logement	41/1041èmes	
11	29	1 ^{er} étage	Logement	22/1041èmes	
12	29	1 ^{er} étage	Logement	18/1041èmes	
13	29	2 ^{ème} étage	Logement	41/1041èmes	
14	29	2 ^{ème} étage	Logement	41/1041èmes	
15	29	3 ^{ème} étage	Logement	41/1041èmes	
16	29	3 ^{ème} étage	Logement	41/1041èmes	
17	27	Sous-sol	Cave n°8	1/1041èmes	
18	27	Sous-sol	Cave n°9	1/1041èmes	
19	27	Sous-sol	Cave n°10	1/1041èmes	
20	27	Sous-sol	Cave n°11	1/1041èmes	
21	27	Sous-sol	Cave n°12	1/1041èmes	
22	27	Sous-sol	Cave n°13	1/1041èmes	
23	27	Sous-sol	Une pièce	20/1041èmes	
24	27	Sous-sol	Une pièce	20/1041èmes	
25	27	Rez-de-chaussée	Logement	34/1041èmes	
26	27	Rez-de-	Logement	36/1041èmes	

		chaussée			
27	27	Rez-de-chaussée	Logement	36/1041èmes	
28	27	1 ^{er} étage	Logement	36/1041èmes	
29	27	1 ^{er} étage	Logement	39/1041èmes	
30	27	1 ^{er} étage	Logement	39/1041èmes	
31	27	1 ^{er} étage	Logement	36/1041èmes	
32	27	2 ^{ème} étage	Logement	36/1041èmes	
33	27	2 ^{ème} étage	Logement	39/1041èmes	
34	27	2 ^{ème} étage	Logement	39/1041èmes	
35	27	2 ^{ème} étage	Logement	36/1041èmes	
36	27	3 ^{ème} étage	Logement	36/1041èmes	
37	27	3 ^{ème} étage	Logement	39/1041èmes	
38	27	3 ^{ème} étage	Logement	39/1041èmes	
39	27	3 ^{ème} étage	Logement	36/1041èmes	
40	27	Rez-de-chaussée	Logement	50/1041èmes	
41	27	1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	Logement	30/1041èmes	
42	27	Rez-de-chaussée	Cour	4/1041èmes	Création par prélèvement sur les parties communes
100	27	Rez-de-chaussée	Jardin	7/1041èmes	Création par prélèvement sur les parties communes

Publication

Les parties requièrent expressément la publication à la conservation des hypothèques du présent état modificatif. En outre, il en sera fait une copie destinée au service du cadastre.

CHAPITRE II - VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES LOTS 42 ET 100

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, dont le siège est à PARIS (75020) 27 et 29 rue de la Duée, non identifié au SIREN et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

ACQUEREUR

La Société dénommée TIMTANZO, Société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège est à FONT-ROMEU-ODEILLO-VIA (66120), 4 Place d'Espagne, identifiée au SIREN sous le numéro 522352871 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

QUOTITES ACQUISES

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

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR 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 225-19 5 bis du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

- Le mot « ENSEMBLE IMMOBILIER » désigne l'immeuble dont dépendent les BIENS objet des présentes.

- Les mots "BIENS" ou "BIEN" ou "LOTS" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

- Les mots "biens mobiliers" ou "mobillier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété du BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN**DÉSIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 10^eÈME ARRONDISSEMENT
(75010) 27-29 Rue de la Duée,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	21	27 RUE DE LA DUEE	00 ha 03 a 47 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro quarante-deux (42)

Au rez-de-chaussée, une cour

Et les quatre/mille quarante et unièmes (4/1041èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent (100)

Au rez-de-chaussée, un jardin

Et les sept /mille quarante et unièmes (7 /1041 èmes) des parties communes générales.

Précision étant ici faite que ces deux lots sont indissociables et qu'ils ne peuvent être vendus séparément.

L'ACQUEREUR s'engage à prendre à sa charge, sans bénéfice de discussions ultérieures, toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à l'encontre du syndicat des copropriétaires du 27/29 rue de la Duée 75020 PARIS, notamment aux termes de la procédure engagée par le syndicat des copropriétaires du 19/25 rue de la Duée pour toute construction édifée ou dommages causés par la SCI TIMTANZO, même antérieurement à la présente acquisition.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PICARD, notaire à PARIS, le 23 juillet 1964 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11èmes, le 4 septembre 1964 volume 5190 numéro 15.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître GAUTIER, notaire à FRESNES le 16 décembre 1988 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11èmes le 25 janvier 1989, volume 1989, numéro 584.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GUERIN, notaire à PARIS le 22 octobre 1990 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11èmes le 20 novembre 1990, volume 1990P, numéro 10602.

- et aux termes du présent acte, en son chapitre I ci-dessus.

EFFET RELATIF des lots 42 et 100

Création des lots objets des présentes par prélèvement sur les parties communes aux termes du présent acte, en son chapitre I ci-dessus.

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est à usage de cour et de jardin.

L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

CHARGES ET CONDITIONS LIÉES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE**PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de PARIS 11EME.

DECLARATIONS FISCALES**IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

Création du lot objet des présentes par prélèvement sur les parties communes aux termes du chapitre I du présent acte.

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

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

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

IMPÔT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)**.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	2 250,00
50 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	600,00
50 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	53,00
2 250,00			
TOTAL			2 903,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat 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	50.000,00	0,10%	50,00 euros

**CHAPITRE III : MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

En conséquence de ce qui précède dans le chapitre II des présentes, savoir la vente des lots 42 et 100 ci-dessus désignés de la copropriété au profit de la SCI TIMTANZO, il est passé à l'annulation des lots 40 et 42 et la création du lot numéro 43 puis à la modification correspondante de l'acte contenant état descriptif de division-règlement de copropriété ci-dessus analysé.

I- Annulation des lots 40 et 42

Il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître PICARD, Notaire à PARIS, le 23 juillet 1964 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (11èmes), le 4 septembre 1964 volume 5190 numéro 15,

Ledit acte modifié :

- suivant acte reçu par Me GAUTIER, Notaire à FRESNES (Val de Marne), le 16 décembre 1988 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (11èmes) le 25 janvier 1989 volume 1989 numéro 584,
 - suivant acte reçu par Me GUERIN, Notaire à PARIS, le 22 octobre 1990 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (11èmes) le 20 novembre 1990, volume 1990P numéro 10602,
 - et aux termes du présent acte, en son chapitre I ci-dessus,
- à l'annulation des lots suivants :

Lot numéro quarante (40)

Dans la cour au premier, un logement composé de deux pièces et de deux grands débarras au rez-de-chaussée, droit au water-closets et la cour.

Et les cinquante/mille quarante et unièmes des parties communes générale à l'ensemble immobilier50/1041èmes

Lot numéro quarante-deux (42)

Au rez-de-chaussée, une cour

Et les quatre/mille quarante et unièmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.....4/1041èmes

II- Création du lot numéro 43 (issu de la réunion des lots 40 et 42 d'un changement d'affectation du lot 42)

Il est procédé au remplacement des lots 40 et 42 par le nouveau lot numéro 43, désigné de la manière suivante :

Lot numéro quarante-trois (43)

Au rez-de-chaussée et premier étage, un local à usage d'habitation en duplex.

Et les quatre-vingt-cinq / mille soixante douzièmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier85/1072èmes

Par suite de la création de ce lot sus-désigné, Issus de la réunion des lots 40 et 42, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveaux est désormais exprimée en 1072èmes au lieu de 1041èmes.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF CONCERNANT LE PRESENT MODIFICATIF

Etat ancien			Etat intermédiaire			Etat nouveau		
Quote-part des parties communes /1030èmes			Quote-part des parties communes /1041èmes			Quote-parts des parties communes /1072èmes		
Lot	tantîèmes	observations	lot	tantîèmes	observations	Lot	Tantîèmes	observations
40	50	-	40	50	Supprimé pour former le lot n°43			
			42	4	Issu des parties communes puis supprimer pour former le lot 43			
			100	7	Issu des parties communes	100	7	-
						43	85	Issu de la réunion des lots 40 et 42 et d'un changement d'affectation du lot 42
Total	50		Total	61		Total	92	

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Escalier	Étage	Nature du lot	Charges générales	Observations
1	29	Sous-sol	Cave n°1	1/1072èmes	
2	29	Sous-sol	Cave n°2	1/1072èmes	
3	29	Sous-sol	Cave n°3	1/1072èmes	
4	29	Sous-sol	Cave n°4	2/1072èmes	
5	29	Sous-sol	Cave n°5	1/1072èmes	
6	29	Sous-sol	Cave n°6	1/1072èmes	
7	29	Sous-sol	Une pièce	16/1072èmes	
8	29	Rez-de-chaussée	Logement	40/1072èmes	
9	29	Rez-de-chaussée	Logement	40/1072èmes	
10	29	1 ^{er} étage	Logement	41/1072èmes	
11	29	1 ^{er} étage	Logement	22/1072èmes	
12	29	1 ^{er} étage	Logement	18/1072èmes	
13	29	2 ^{ème} étage	Logement	41/1072èmes	
14	29	2 ^{ème} étage	Logement	41/1072èmes	
15	29	3 ^{ème} étage	Logement	41/1072èmes	
16	29	3 ^{ème} étage	Logement	41/1072èmes	
17	27	Sous-sol	Cave n°8	1/1072èmes	
18	27	Sous-sol	Cave n°9	1/1072èmes	
19	27	Sous-sol	Cave n°10	1/1072èmes	
20	27	Sous-sol	Cave n°11	1/1072èmes	
21	27	Sous-sol	Cave n°12	1/1072èmes	
22	27	Sous-sol	Cave n°13	1/1072èmes	
23	27	Sous-sol	Une pièce	20/1072èmes	
24	27	Sous-sol	Une pièce	20/1072èmes	
25	27	Rez-de-chaussée	Logement	34/1072èmes	
26	27	Rez-de-chaussée	Logement	36/1072èmes	
27	27	Rez-de-chaussée	Logement	36/1072èmes	
28	27	1 ^{er} étage	Logement	36/1072èmes	
29	27	1 ^{er} étage	Logement	39/1072èmes	
30	27	1 ^{er} étage	Logement	39/1072èmes	
31	27	1 ^{er} étage	Logement	36/1072èmes	
32	27	2 ^{ème} étage	Logement	36/1072èmes	
33	27	2 ^{ème} étage	Logement	39/1072èmes	
34	27	2 ^{ème} étage	Logement	39/1072èmes	
35	27	2 ^{ème} étage	Logement	36/1072èmes	
36	27	3 ^{ème} étage	Logement	36/1072èmes	
37	27	3 ^{ème} étage	Logement	39/1072èmes	
38	27	3 ^{ème} étage	Logement	39/1072èmes	
39	27	3 ^{ème} étage	Logement	36/1072èmes	
40	27	Rez-de-chaussée	Logement		Lot supprimé Pour former le lot 43
41	27	1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	Logement	30/1072èmes	
42	27	Rez-de-chaussée	Cour		Créé par prélèvement des parties communes Puis supprimé
100	27	Rez-de-chaussée	Jardin	7/1072èmes	Créé par prélèvement des parties communes

43	27	Rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage	Logement	85/1072èmes	Créé par suite de la réunion des lots 40 et 42
----	----	---	----------	-------------	---

PUBLICITE FONCIERE-POUVOIRS

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 11ème, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, pouvoir est donné à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état-civil.

INFORMATION DU SYNDIC

Une copie de l'acte sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de la copropriété.

FRAIS

Les frais sont supportés par la SCI TIMTANZO.

FIN DE LA PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE DU CHAPITRE II

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, la présente vente portant sur une dépendance isolée. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le VENDEUR, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle 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 fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

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

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISME**

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

L'**ACQUEREUR** ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le **BIEN** constituant un seul local accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

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.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."

SUPERFICIE - PARTIES PRIVATIVES - NON APPLICATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

L'**ACQUEREUR** reconnaît ne pouvoir se prévaloir des dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de cet article.

STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

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

le syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est **TRAGESTIM**, dont le siège est à **PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020), 10, rue de la Chine.**

Un état daté en date du 1^{er} décembre 2017 est demeuré annexé aux présentes après mention ainsi que le certificat de l'article 20-II.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

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

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

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

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

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

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

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

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

CONVENTION DES PARTIES SUR LES PROCÉDURES

Le VENDEUR déclare qu'il existe à ce jour une procédure en cours.

Aux termes du procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire en date du 8 juin 2016, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

« Le syndic informe l'Assemblée générale de la procédure engagée par le syndicat des copropriétaires du 19/25 rue de la Duée concernant la construction « illicite » érigée dans le jardin du 27 rue de la Duée par la SCI TIMTANZO aux termes de laquelle elle demande la condamnation in solidum de la SCI TIMTANZO et du syndicat des copropriétaires du 27/29 rue de la Duée 75020 PARIS.

Sur proposition du syndic TRAGESTIM et en accord d'une part avec la SCI TIMTANZO (représentée par sa gérante en exercice Mme CHAPELK disposant des pleins pouvoirs à cet effet), et d'autre part avec les copropriétaires réunis dans la présente l'Assemblée Générale, la SCI TIMTANZO s'engage à prendre à sa charge, et sans bénéfice de discussion ultérieure, toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à l'encontre du syndicat des copropriétaires du 27/29 rue de la Duée 75020 PARIS.

En connaissance de quoi,

L'assemblée générale autorise à la SCI TIMTANZO à effectuer les travaux d'extension de son lot par emprise sur le jardin, pour une surface de 19m², à la condition que la construction soit réalisée dans les règles de l'art, dans le respect des lois et des réglementations en vigueur.

La SCI TIMTANZO fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et restera seule responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers des conséquences dommageables résultant de cette extension.....

Décision adoptée à la double majorité (article 26) »

RECONSTITUTION DES AVANCES

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

ELECTION DE DOMICILE POUR L'OPPOSITION DU SYNDIC

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial.

NOTIFICATION DE LA MUTATION AU SYNDIC – ARTICLE 20 LOI 10 JUILLET 1965 -

Le VENDEUR reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant à son notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que le VENDEUR n'est redevable d'aucune somme envers le syndicat.

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

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

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

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndicat de copropriété.

NÉGOCIATION 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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, 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 sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

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.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse mentionnée en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse mentionnée en tête des présentes.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat

Affirmation de sincérité

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.

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.

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 11èmes, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, pouvoir est donné à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais sont supportés par la SCI TIMTANZO dont la gérante est Mme CHAPEL.

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur vingt-trois pages

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

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

SUIVENT LES SIGNATURES.

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

Et il certifie le présent document, contenu sur 24 pages dont 16 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

