

Rétrocession îlot du Mail



Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-18-30-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026



**Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine**

Le 13/11/2025

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Commune de Villeneuve-La-Garenne

Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 27504060
Réf. OSE : 2025-92078-80500

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Emplacements de stationnement

Adresse du bien : 1 place André Malraux à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : 33 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Inès OULD YAHIA ; iouldyahia@villeneuve92.com

Chargée de missions foncières et immobilières.

2 - DATES

de consultation :	03/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	
du dossier complet :	03/11/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Accord à l'amiable à 18 000 €. Dernière évaluation : avis 2024-92078-45620 du 19/06/2024 (27 000 €).

Contexte : Un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine, a été rendu par le Préfet des Hauts-de-Seine le 17/05/2023. Un arrêté portant cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine, a été rendu par le Préfet des Hauts-de-Seine le 25/10/2024. Un arrêté portant modificatif de l'arrêté

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

du 25/10/2024 portant cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine, a été rendu par le Préfet des Hauts-de-Seine le 20/03/2025. Une ordonnance d'expropriation a été rendue par le Tribunal judiciaire de Nanterre le 30/04/2025. Une ordonnance d'expropriation rectificative a été rendu par le Tribunal judiciaire de Nanterre le 02/06/2025.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2024, la commune comptait 25 371 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

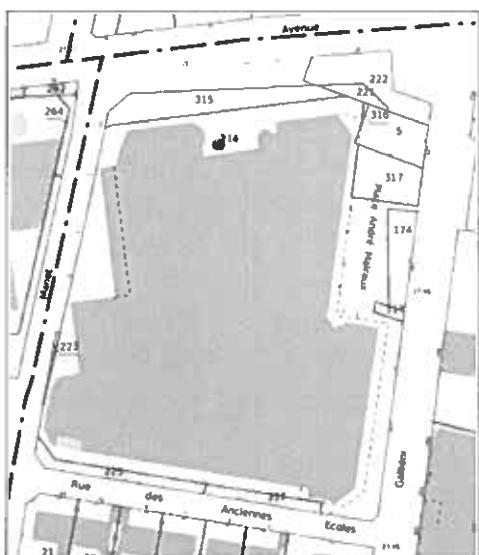
La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « Centre-ville », à 3 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Villeneuve-La-Garenne	I 314	place André Malraux	9 135 m ²	Habitation
	I 316		5 m ²	
	I 317		231 m ²	
TOTAL			9 371 m ²	



4.4. Descriptif

Lots n°165, 166, et 167 : 3 emplacements pour voitures couverts.

La copropriété dénommée « l'Îlot du Mail » dans le cadre du projet, est constituée d'un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments indépendants situés sur une même assiette foncière constituée de trois parcelles I n° 314, I n° 316 et I n° 317. Pour le surplus, la copropriété comprend des espaces verts ou minéralisés qui ne sont plus ouverts au public et une dalle dont l'accès est partiellement ouvert au public. Elle comprend par ailleurs des portions de trottoirs figurant donc des espaces privés néanmoins actuellement affectés à l'usage direct du public. Les commerces situés au rez-de-chaussée sont accessibles depuis l'espace public ou en pénétrant au sein d'une galerie commerçante, à ce jour en partie désaffectée.

Les parkings en sous-sol sont accessibles par la rue des Anciennes Écoles, à l'arrière de la copropriété. Il s'agit d'une copropriété de taille importante disposant de plusieurs syndics au regard des différentes fonctions comprises en son sein. Cette copropriété subit depuis plusieurs années des difficultés fonctionnelles liées à sa taille, sa complexité organisationnelle et certains changements de destination de locaux non souhaités.

4.5. Surfaces du bâti

Nature du bien	Nombre
Emplacements de stationnement	3
TOTAL	3

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

EPT BOUCLE NORD DE SEINE.

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) BOUCLE NORD DE SEINE dont la dernière procédure a été approuvée le 30/06/2025.

Zone UM6a9 : Secteur de grande mixité de fonctions urbaines.

6.2.Date de référence et règles applicables

La date de référence est la date à laquelle est apprécié :

- soit l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens du Code de l'Expropriation,
- soit la constructibilité légale et effective d'un terrain à bâtir.

Dans le cas de l'exercice du droit de préemption urbain, il convient de retenir la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est située le bien (Art L213-4a et 213-6 du code de l'Urbanisme).

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un bien ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

La méthode dite par comparaison consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude porte sur des mutations à titre onéreux d'emplacements de stationnement situés à Villeneuve la Garenne.

Il ressort de ces critères une sélection de six mutations.

Termes	Ref enregistrement	Ref Cadastre	Adresse	Date mutation	Année construct	Prix total	Nbre dépendances
1	9214P03 2025P12208	78/I/314/I/1536	9001 PL ANDRE MALRAUX	07/07/2025	1986	18 000	1
2	9214P03 2024P13029	78/I/286/I/1393	204 BD GALLIENI	29/08/2024	1993	11 000	1
3	9214P03 2024P15625	78/I/286/I/1479	204 BD GALLIENI	11/10/2024	1993	15 000	1
4	9214P03 2024P18833	78/I/286/I/1417	204 BD GALLIENI	04/12/2024	1993	14 900	1
5	9214P03 2024P07209	78/I/314/I/164	29 AV DE VERDUN	03/05/2024	1980	15 000	1
6	9214P03 2025P08238	78/I/G/375/I/118	64 AV DE VERDUN	15/05/2025	1980	19 000	1
						Moyenne	15483
						Médiane	15000

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe consultée ne permet d'identifier une information utile au présent dossier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les ratios unitaires issus des termes de mutation varient de 11 000 à 19 000 € par unité avec une moyenne de 15 483 €/unité et une médiane de 15 000 €/unité. Il sera retenu un ratio en fourchette basse, soit : 11 000 / unité.

L'état du bien n'est pas précisé dans la saisine. Il se situe au sein d'un ensemble de copropriétés comprenant des dysfonctionnements.

Application numérique :

3 unités x 11 000 = 33 000.

Indemnités de remplacement :

valeur vénale	33 000 €
---------------	----------

	montant	taux	remplacement
Tranche 0-5000	5000	20,00 %	1000
Tranche 5001 – 15000	10000	15,00 %	1500
Tranche > 15000	18000	10,00 %	1800

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-18-30-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

Montant 4 300 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **33 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **36 300 €**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques et par délégation,



Laurent PAUPE
Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
00000000000000000000000000000000
Date de réception préfecture : 05/01/2026

7/7

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-18-30-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026

3538705

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE _____ pour le VENDEUR et le Comptable public
Et le _____ pour l'ACQUEREUR

A GENNEVILLIERS, en Mairie pour le VENDEUR,
Et à VILLENEUVE-LA-GARENNE, en Mairie pour l'ACQUEREUR,
Et à NEUILLY SUR SEINE, en l'Etude du notaire soussigné pour le
Comptable Public

Maître Florence LE VAILLANT, notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée « CHOIX et associés », titulaire d'un office notarial dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), 2 rue de l'Ecole de Mars, identifié sous le numéro CRPCEN 92010.

A RECU 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 NORMALISEEIDENTIFICATION DES PARTIESVENDEUR

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE, personne morale de droit public, située dans le département des Hauts de Seine, dont l'adresse du siège est à GENNEVILLIERS (92230), 1 bis rue de la Paix, identifiée sous le numéro SIREN 200057990.

Représenté par Monsieur Patrice LECLERC Président dudit établissement public territorial, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée délibérante du Conseil de Territoire en date du 06 février 2025, dont un extrait du compte rendu sommaire est demeuré annexé aux présentes.

Ladite délibération du Conseil de Territoire en date du 06 février 2025, exécutoire par suite de sa télétransmission en Préfecture le 07 février 2025 et de sa publication le même jour.

Le représentant de l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE déclare que cette délibération du Conseil du Territoire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, retrait ni déféré préfectoral.

Suivant délibérations motivées numéros :

en date du 11 décembre 2025 dont une copie est demeurée ci-annexée, le Président de l'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE a été autorisé à vendre les biens objets des présentes moyennant le prix global de **522,871 euros**, pour l'ensemble des biens objets des présentes.

Lesdites délibérations exécutoires par suite de leur transmission en Préfecture des Hauts de Seine pour le contrôle de légalité le **2025** et de leur publication **en date du même jour**.

Le représentant de l'Etablissement Public Territorial déclare que ces délibérations ne sont pas frappées de recours.

Le représentant de l'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE déclare :

- que les délibérations ont été publiées sous forme d'affichage électronique
- que ces délibérations a été prises en considération d'une consultation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui a rendu ses avis les **2025** et dont une copie est demeurée annexée aux présentes
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé à ce jour et que le représentant de l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE n'a pas eu de notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte sans attendre l'expiration dudit délai.

- que lesdites délibérations n'ont fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux à ce jour et que les délais de recours de l'article R 421-1 du code de justice administrative et des articles L 2131-8 et 9 du code général des collectivités territoriales ne sont pas expirés et que le représentant de l'Etablissement Public n'a pas eu connaissance d'un recours gracieux ou contentieux, à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte sans attendre l'expiration desdits délais,

- que le délai de retrait de quatre mois prévu à l'article L 242-1 du Code des relations entre le public et l'administration n'est pas expiré à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte avant l'expiration dudit délai.

Les parties aux présentes déclarent être parfaitement informées que les délibérations susvisées ne sont pas définitives et sont susceptibles de recours devant la juridiction administrative, laquelle pourrait le cas échéant les annuler rétroactivement.

Le notaire soussigné informe les parties aux présentes que si une ou les délibérations devai(en)t faire l'objet d'une annulation totale et définitive, sans possibilité de régularisation, cela entraînerait la nullité de la présente vente.

Les parties aux présentes déclarent être parfaitement éclairées et informées des conséquences, de la portée, des effets, des risques et sanctions ci-dessus visées résultant de la non-expiration des délais de recours et déféré préfectoral et requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte dès ce jour en vertu du caractère exécutoire de la délibération.

ACQUEREUR

La Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE, personne morale de droit public, située dans le département des Hauts de Seine, dont l'adresse du siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 28 avenue de Verdun, identifiée sous le numéro SIREN 219200789.

Représentée aux présentes par Monsieur Pascal PELAIN, à ce présent, agissant en sa qualité de Maire de ladite Commune, domicilié es qualités à VILLENEUVE-LA-GARENNE (Hauts-de-Seine) en l'Hôtel de Ville, 28 avenue de Verdun.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal suivant délibérations motivées numéros et date du octobre 2025, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Lesdites délibérations exécutoires en vertu de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ont été télétransmises en Préfecture le 2025 et affichées électroniquement le 2025. Une copie de la liste des délibérations examinées au conseil municipal et publiées sur le site de la Ville est demeurée en annexes.

Le représentant de la Commune déclare :

- *que les parties se sont entendues pour cette cession de manière amiable
- * que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a donné ses avis délivrés par Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques en date des 2025, dont une copie est demeurée annexée aux présentes

- * que les délibérations ont été publiées sous huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit

- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé à ce jour et que le représentant de la commune n'a pas eu de notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité, à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte sans attendre l'expiration dudit délai,

- que lesdites délibérations n'ont fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux à ce jour et que les délais de recours de l'article R 421-1 du code de justice administrative et des articles L 2131-8 et 9 du code général des collectivités territoriales ne sont pas expirés et que le représentant de la commune n'a pas eu

connaissance d'un recours gracieux ou contentieux, à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte sans attendre l'expiration desdits délais,

- que le délai de retrait de quatre mois prévu à l'article L 242-1 du Code des relations entre le public et l'administration n'est pas expiré à ce jour et que les parties aux présentes requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte avant l'expiration dudit délai.

Les parties aux présentes déclarent être parfaitement informées que les délibérations du Conseil municipal susvisées ne sont pas définitives et sont susceptibles de recours devant la juridiction administrative, laquelle pourrait le cas échéant les annuler rétroactivement.

Le notaire soussigné informe les parties aux présentes que si les délibérations devaient faire l'objet d'une annulation totale et définitive, sans possibilité de régularisation, cela entraînerait la nullité de la présente vente.

Les parties aux présentes déclarent être parfaitement éclairées et informées des conséquences, de la portée, des effets, des risques et sanctions ci-dessus visées résultant de la non-expiration des délais de recours et déféré préfectoral et requièrent expressément le notaire soussigné d'instrumenter le présent acte dès ce jour en vertu du caractère exécutoire de la délibération.

Il est ici précisé préalablement aux présentes :

* que depuis 2011, la Ville de Villeneuve-la-Garenne a engagé une réflexion sur le réaménagement de son centre-ville. Cette opération d'aménagement comprend le développement d'une nouvelle offre de logements, de services et de commerces, ainsi que d'équipements publics dans un milieu urbain dense en pleine mutation.

*que depuis le 1^{er} janvier 2018, l'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine est compétent en matière d'aménagement pour les opérations non reconnues d'intérêt métropolitain et que le bien objet des présentes dépend de l'opération d'aménagement du « centre-ville » relevant de la compétence de l'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE.

*que par délibération n°2020/S05/037 du 24 juin 2021, le conseil du Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine a autorisé son président à engager les procédures d'enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et enquêtes parcellaires nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne. Ladite délibération télétransmise en Préfecture le 02 juillet 2021 et affichée le même jour.

*que par arrêté préfectoral DCPPAT/BEICEP n°2022-59 du 31 mai 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée, il a été porté ouverture d'une enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire, au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine relative au projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne composé en partie par l'Îlot du Mail. Cet arrêté Préfectoral a été affiché en Mairie du 19 juin au 20 juillet 2022.

*que l'enquête publique s'est déroulée du 20 juin au 20 juillet 2022 inclus.

* que par arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-22 en date du 24 mars 2023, dont une copie est ci-annexée, il a été porté déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Suivant arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-47 en date du 17 mai 2023, dont une copie est ci-annexée, l'arrêté précité a été abrogé.

* que par arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-48 en date du 17 mai 2023, dont une copie est ci-annexée, il a été porté déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Ledit arrêté a été affiché du 07 juin au 07 août 2023 ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie en date du 10 août 2023, ci-annexée, et a été publié au recueil des actes administratifs en date du 02 juin 2023, dont une copie est ci-annexée. Une copie du plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique est ci-annexée.

* que par arrêté DCL / BEICEP n°2024-436 en date du 25 octobre 2024, dont une copie est ci-annexée, il a été porté cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Ledit arrêté a été affiché du 27 novembre 2024 au 27 décembre 2024 et a été publié au recueil des actes administratifs en date du 02 juillet 2024. Que les lots 108, 113, 122, 123, 158, 160, 161 et 210, ci-après désignés, font partie de cet arrêté de cessibilité.

* que par arrêté DCL/BEICEP n°2025-86 en date du 20 mars 2025, dont une copie est ci-annexée, l'arrêté préfectoral DCL/BEICEP n°2024-436 du 25 octobre 2024 portant cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine a été modifié.

Ledit arrêté a été affiché 24 mars 2025 au 24 avril 2025 et a été publié au recueil des actes administratifs en date du 20 mars 2025.

Que les lots 108, 113, 122, 123, 158, 160, 161 et 210, ci-après désignés, font partie de cet arrêté de cessibilité.

Une copie du plan parcellaire est démeublée ci-annexée.

*que suivant ordonnance rendue par le Juge de l'expropriation des Hauts de Seine en date du 30 avril 2025, dont une copie est ci-annexée, les biens et droits réels objets de l'arrêté de cessibilité, ont été expropriés au profit de l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE. Cette ordonnance n'a fait l'objet d'aucun pourvoi en cassation ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par le greffier de la Cour de Cassation en date [redacted] dont une copie est démeublée annexée aux présentes.

*que cette ordonnance a fait l'objet d'une ordonnance rectificative rendue par le Juge de l'expropriation des Hauts de Seine en date du 02 juin 2025, dont une copie est ci-annexée, en raison d'une erreur matérielle. Cette ordonnance n'a fait l'objet d'aucun pourvoi en cassation ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par le greffier de la Cour de Cassation en date [redacted] dont une copie est démeublée annexée aux présentes.

* qu'une convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Villeneuve-la-Garenne avec l'ANRU a été signée le 4 avril 2024,

* que dans le cadre de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Villeneuve-la Garenne avec l'ANRU, l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE doit procéder à la rétrocession de certains biens à la Ville de Villeneuve-la-Garenne.

* que les lots [redacted], ci-après désignés, en particulier sont compris dans l'opération « Ilot du Mail – Restructuration de la galerie commerciale » qui relève de la maîtrise d'ouvrage de la commune.

* que les lots 158, 160, 165, 166 et 167, ci-après désignés, sont compris dans l'opération « Ilot du Mail – Acquisition amélioration parking des commerçants » qui relève de la maîtrise d'ouvrage de la commune.

* que les lots [redacted], ci-après désignés, sont compris dans l'opération « Ilot du Mail – Restructuration du rez-de-dalle en bureaux » qui relève de la maîtrise d'ouvrage de la commune.

*que c'est dans ce contexte que les parties aux présentes ont convenu de procéder à la présente vente.

QUOTITES ACQUISES

La VILLENEUVE-LA-GARENNE acquiert la pleine propriété des biens objets des présentes.

NON APPLICATION DE LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000

DITE LOI SRU

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire rédacteur des présentes des dispositions de l'article 72 de la loi solidarité renouvellement urbain en date du 13 Décembre 2000, dite Loi SRU, insérées à l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, concernant la protection de l'acquéreur immobilier. En conséquence, l'ACQUEREUR reconnaît ne pouvoir se prévaloir desdites dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le VENDEUR déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'ACQUEREUR déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du VENDEUR sur sa capacité :

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

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 de vendeurs, ils 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 la commune.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à VILLENEUVE-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE) 92390 1 Place André Malraux, 23 à 33 avenue de Verdun, 211 à 235 Boulevard Gallieni, 2 à 14 rue des Anciennes Ecoles et 1 à 15 rue Edouard Manet.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	314	1 Place André Malraux	00 ha 91 a 35 ca
I	316	1 Place André Malraux	00 ha 00 a 05 ca
I	317	1 Place André Malraux	00 ha 02 a 31 ca

Total surface : 00 ha 93 a 71 ca

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

Précision étant ici faite que l'assiette cadastrale de la copropriété dont dépendent les biens objets des présentes était initialement la suivante :

Section I numéro 9 lieudit « 217 Boulevard Galliéni » pour une contenance de 02 a 91 ca.

Section I numéro 10 lieudit « 215 Boulevard Galliéni » pour une contenance de 04 a 02 ca.

Section I numéro 6 lieudit « 223 Boulevard Galliéni » pour une contenance de 07 a 20 ca.

Section I numéro 175 lieudit « 221 Boulevard Galliéni » pour une contenance de 27 a 24 ca.

Section I numéro 166 lieudit « 27 Avenue de Verdun » pour une contenance de 04 a 44 ca.

Section I numéro 164 lieudit « 29 Avenue de Verdun » pour une contenance de 87 ca.

Section I numéro 13 lieudit « 213 Boulevard Gallieni » pour une contenance de 02 a 35 ca.

Section I numéro 14 lieudit « 211 Boulevard Gallieni » pour une contenance de 03 a 22 ca.

Section I numéro 8 lieudit « 219 Boulevard Gallieni » pour une contenance de 17 a 21 ca.

Section I numéro 224 lieudit « 13 rue Edouard Manet » pour une contenance de 15 a 87 ca.

Section I numéro 226 lieudit « rue des Anciennes Ecoles sans numéro » pour une contenance de 09 a 30 ca.

Section I numéro 11 lieudit « 11 rue Edouard Manet » pour une contenance de 02 a 71 ca.

Ces parcelles ont été réunies et supprimées pour former la parcelle cadastrée section I numéro 287 suivant procès-verbal du cadastre numéro 818 X du 06 avril 1999 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 06 avril 1999,

volume 1999P, numéro 2546.

Suivant procès-verbal du cadastre numéro 945E en date du 11 octobre 2007 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 11 octobre 2007, volume 2007P, numéro 6509, la parcelle cadastrée section I numéro 287 a été divisée en quatre nouvelles parcelles cadastrées section I numéros 314, 315, 316 et 317.

Suivant acte reçu par Maître SEGAT, Notaire à IVRY SUR SEINE, le 02 mai 2007, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 19 juin 2008, 2008, publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 24 juillet 2008, volume 2008P, numéro 4774, il a été procédé à la scission de l'assiette de la copropriété suite à expropriation de sorte que l'assiette de la copropriété dont dépendent les biens objets des présentes est désormais constituée par les parcelles cadastrées section I numéros 314, 316 et 317.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro cent huit (108)

Au rez-de-rue : un magasin

Et les quatre-vingt-seize /dix millièmes (96 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113)

Rez-de-rue : un magasin

Et les quarante-sept /dix mille deuxièmes (47 /10002 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-deux (122)

Rez-de-rue : un magasin

Et les soixante-huit /dix mille deuxièmes (68 /10002 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-trois (123)

Au rez-de-rue : une boutique

Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes générales.

Précision étant ici faite qu'il résulte du titre de propriété du vendeur en date du 26 juin 2024, ce qui suit littéralement rapporté :

« Précision étant ici faite que la désignation dudit bien, telle qu'elle résulte du titre de propriété du VENDEUR est la suivante :

Un MAGASIN situé au rez-de-rue, d'une superficie d'environ 40 m², constituant un salon de coiffure avec vitrine comprenant un espace de travail, deux cabines et un coin sanitaire.

Il résulte du certificat de superficie établi par Monsieur M. Nazruddin BEEGUN de la société dénommée ATELIA dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 64, rue Anatole France, que la désignation actuelle dudit lot numéro 123 est la suivante :

Au rez-de-rue, un MAGASIN constituant un local commercial à usage de salon de coiffure avec vitrine comprenant une entrée, un local, un bureau et deux (2) water-closets. »

Lot numéro cent cinquante-huit (158)

Au rez-de-rue : un parking

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante (160)

Rez-de-rue Parking

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante et un (161)

Rez-de rue Parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-cinq (165)

Au rez-de-rue, un parking

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-six (166)

Au rez-de-rue, un parking

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-sept (167)

Au rez-de-rue, un parking

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent dix (210)

Au rez de dalle, un appartement comprenant : un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC.

Et les soixante-dix-neuf /dix mille deuxièmes (79 /10002 èmes) des parties communes générales.

Il résulte du titre de propriété du vendeur en date dus 19 et 20 septembre 2024, ce qui suit littéralement rapporté :

« Le VENDEUR déclare avoir effectué des travaux de condamnation des portes et fenêtres afin d'éviter tout risque de squat dudit logement. Le VENDEUR déclare également que le carreau de la fenêtre située à côté de la porte d'entrée est cassée.

L'ACQUEREUR déclare en être parfaitement informé et vouloir prendre le bien en l'état sans recours contre le VENDEUR. »

L'ACQUEREUR aux présentes déclare également en être parfaitement informé et vouloir prendre le bien en l'état sans recours contre le VENDEUR

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

Plans des lots

Une copie des plans des lots numéros 108, 113, 122, 123, 158, 160, 161, 165, 166, 167 du modificatif à l'état descriptif de division en date du 29 juin 1977 est ci-annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la délimitation du lot et au respect des parties communes.

Une copie du plan du lot 210 annexé au modificatif de l'état descriptif de division reçu par Maître KLEPPING, notaire à PUTEAUX le 22 mars 1996 est ci-annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la délimitation du lot et au respect des parties communes.

Un croquis de situation des lots au niveau rez-de-chaussée établi par la société GEODIT EXPERT, située à NANTES (44307 cedex 3) 1 route de Gachet en date du 23 avril 2020 demeure ci-annexée.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'a pas personnellement effectué ou fait effectuer dans lesdits BIENS et qu'il n'a pas connaissance :

.de travaux en infraction aux dispositions du règlement de copropriété, notamment par une annexion, une atteinte, une appropriation ou une utilisation irrégulière privative des parties communes ni de travaux susceptibles de porter atteinte à la structure de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et à sa solidité, notamment par la suppression ou le percement 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'il n'a pas modifié la destination et l'usage des BIENS,

- Qu'à sa connaissance l'ensemble des évacuations d'eaux usées et d'eau vannes des équipements sanitaires de l'appartement sont reliés aux évacuations communes appropriées,

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

- Que les water-closets installés dans les BIENS ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques,

- Que les lots objet des présentes ne sont pas à ce jour l'objet ou la cause d'un sinistre,

-qu'il n'a pas connaissance de sinistre antérieur à ce jour et non réglés, affectant les BIENS ou affectant d'autres locaux de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ;

- qu'il n'a reçu aucune mise en demeure ni réclamation de la part du syndicat des copropriétaires ou de l'un ou de plusieurs d'entre eux qui ne serait pas satisfaite à ce jour,

-qu'il n'a pas effectué dans les BIENS de travaux en contravention avec les dispositions du règlement sanitaire de la ville.

MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

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

• 37,00 M² pour le lot numéro CENT HUIT (108).

- 22,46 M² pour le lot numéro CENT TREIZE (113).
- 32,45 M² pour le lot numéro CENT VINGT-DEUX (122).
- 33,75 M² pour le lot numéro CENT VINGT-TROIS (123).
- 36,14 M² pour le lot numéro DEUX CENT DIX (210).

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Etat descriptif de division

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 27 février 1978, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 13 avril 1978, volume 2299, numéro 20.

L'état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 27 juin 1979, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 3 août 1979, volume 2746, numéro 2.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 26 novembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 6 décembre 1979 volume 2834 numéro 12.

- aux termes d'un acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 29 juin 1979, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 27 août 1979, volume 2761, numéro 16.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 26 novembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 6 décembre 1979 volume 2834 numéro 12.

Un second acte rectificatif, comportant également modificatif à l'état descriptif de division du 27 février 1978, a été établi par le notaire le 3 décembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 25 janvier 1980 volume 2872 numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 28 mars 1980, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 20 juin 1980, volume 3014, numéro 9.

- aux termes d'un acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 3 décembre 1980, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 17 décembre 1980, volume 3172, numéros 5 et 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître KLEPPING notaire à PUTEAUX le 22 mars 1996, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 6 septembre 1996, volume 1996P, numéro 4452.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire et publiée au service de la publicité foncière le 3 octobre 1996 volume 1996P numéro 4982.

- aux termes d'un acte reçu par Maître SEGAT notaire à YVRY SUR SEINE le 2 mai 2007 (portant expropriation avec scission de l'assiette de la copropriété), publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 19 juin 2008, volume 2008P, numéro 3962.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 4 juillet 2008 et publiée au service de la publicité foncière le 24 juillet 2008 volume 2008P numéro 4774.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CLERC notaire à NEUILLY-SUR-SEINE le 25 septembre 2008, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 17 novembre 2008, volume 2008P, numéro 7339.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 16 décembre 2008 et publiée au service de la publicité foncière le 18 décembre 2008 volume 2008P numéro 7957.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CLERC notaire à NEUILLY-SUR-SEINE le 25 septembre 2008, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 17 novembre 2008, volume 2008P, numéro 7340.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 25 septembre 2008 et publiée au service de la publicité foncière le 18 décembre 2008 volume 2008P numéro 7954.

- aux termes d'un acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE notaire à VILLENEUVE LA GARENNE le 21 novembre 2016, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 13 décembre 2016, volume 2016P, numéro 7509.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FASQUEL notaire à VILLENEUVE LA GARENNE le 12 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 10 novembre 2017, volume 2017P, numéro 8076.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GALLOT-LAVALLEE notaire à NEUILLY SUR SEINE le 1er décembre 2022, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 8 décembre 2022, volume 2022P, numéro 24421.

Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 27 juin 1979, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 3 août 1979, volume 2746, numéro 3.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 26 novembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 6 décembre 1979 volume 2834 numéro 12.

Le règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 29 juin 1979, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 27 août 1979, volume 2761, numéro 16.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 26 novembre 1979 et publiée au service de la publicité foncière le 6 décembre 1979 volume 2834 numéro 12.

Un second acte rectificatif a été établi par le notaire le 3 décembre 1979 et publiée au service de la publicité foncière le 25 janvier 1980 volume 2872 numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 22 octobre 1980, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 17 décembre 1980, volume 3172, numéros 5 et 6.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que les lots objets des présentes sont à usage, savoir :

En ce qui concerne les lots 158, 160, 161, 165, 166 et 167 : à usage de parking.

En ce qui concerne le lot 108, 113, 122 et 123 : autre que l'habitation.

Le VENDEUR déclare que les BIENS sont actuellement à usage commercial.

En ce qui concerne le lot 210 : à usage d'habitation Ledit bien était à usage autre qu'habitation et a été transformé en habitation par un précédent propriétaire

Les PARTIES reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions légales qui subordonnent à autorisation administrative préalable le changement d'usage des locaux.

La réglementation sur l'usage est encadrée par les dispositions des articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation et les sanctions sont énoncées aux articles L. 651-1 à L 651-10 dudit code.

Une circulaire n°2006-19 UHC/DH2 du Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement en date du 22 mars 2006 est relative au changement d'usage des locaux d'habitation.

Précision étant ici faite que l'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE a, par délibération numéro 2021/S05/043 en date du 24 juin 2021, approuvé le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation. Ladite délibération, dont une copie est demeurée annexée aux présentes, exécutoire par suite de sa télétransmission en Préfecture le 1^{er} juillet 2021 et de son affichage le même jour.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation :

« La présente section est applicable aux communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux à usage d'habitation peut être soumis, sur décision de l'organe délibérant, à autorisation préalable dans les conditions fixées à l'article L. 631-7-1.

Constituent des locaux à usage d'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage dans le cadre des procédures prévues au présent livre, et sauf autorisation ultérieure mentionnée au quatrième alinéa du présent article. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombe à celui qui veut démontrer un usage illicite. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure mentionnée au même quatrième alinéa.

Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné au troisième alinéa, le local dont le changement d'usage a été autorisé et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage.

L'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris sur le fondement du livre V du présent code.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, constitue un changement d'usage au sens du présent article. »

Le notaire soussigné informe les parties aux présentes que toutes infractions à l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation est condamnée par une amende ne pouvant excéder 100.000 euros par local irrégulièrement transformé, et l'obligation de remettre les locaux à l'usage d'habitation dans un délai fixé par le tribunal de grande instance. A l'expiration du délai, le tribunal pourra prononcer une astreinte d'un montant maximal de 1.000 euros par jour de retard et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Passé ce délai, l'administration pourra procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Déclarations du VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- que les BIENS sont actuellement affectés à usage autre que l'habitation au sens des dispositions de l'article L.631-7 du CCH.
- qu'à sa connaissance, les BIENS n'ont pas été affectés à l'habitation par les précédents propriétaires, soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit au cours de la période glissante des trente dernières années prévues au troisième alinéa de l'article L631-7 du CCH précité et que les biens n'ont pas fait l'objet d'une autorisation de changement d'usage ni de destination entre le 31 décembre 1976 et les trente dernières années.
- que les BIENS n'ont jamais été utilisés à usage d'habitation depuis qu'il est propriétaire et qu'il n'a pas cédé la commercialité des BIENS.
- qu'il n'a pas sollicité et obtenu une autorisation de changement d'usage desdits BIENS
- qu'il n'existe aucun procès ou litige avec l'administration ou quelque tiers que ce soit au sujet de la destination, de l'usage ou de l'utilisation des BIENS.
- que cette affectation n'est pas en contravention avec les dispositions du règlement de copropriété sur la destination des locaux.

A l'appui de ses déclarations, le VENDEUR a produit, savoir :

I – AU TITRE DE LA DOCUMENTATION ADMINISTRATIVE

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets des présentes a fait l'objet d'un arrêté du permis de construire délivré par Monsieur le Préfet des Hauts de Seine le 14 décembre 1976, sous le numéro 37 549 complété par un arrêté de permis de construire en date du 15 septembre 1977, sous le numéro 39652. Le VENDEUR déclare ne pas être en mesure de fournir la copie de ces arrêtés ni de la déclaration d'achèvement des travaux et du certificat de conformité. L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé et éclairé sur les conséquences, les effets et les risques de l'absence de justificatifs de l'usage au 1^{er} janvier 1970 et vouloir prendre le BIEN en l'état sans recours contre le VENDEUR ni le notaire soussigné.

Est demeurée ci-annexée une attestation délivrée par la Mairie de VILLENEUVE-LA-BERGÈRE la _____ de laquelle il résulte que les biens objets des présentes n'ont fait l'objet d'aucune autorisation subordonnée à une compensation

depuis 1970. Cette attestation précise que les biens objets des présentes n'ont pas été proposés en compensation dans le cadre d'une opération de changement d'usage depuis 1970 et que 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.

II - AU TITRE DU DROIT PRIVE

Règlement de copropriété

Les dispositions de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets des présentes, en date du 27 février 1978, relative à la destination et à l'occupation sont ci-dessous littéralement rapportées :

Lot numéro 9 « le droit d'édifier 16 magasins, un appartement au niveau du rez-de-rue et 84 emplacements de voitures au sous-sol dit « Sous-sol garage A »

Ainsi que le modificatif audit état descriptif de division en date du 29 juin 1979 aux termes duquel les lots 108, 113, 122 et 123 proviennent de la division du lot 9, lesquels lots 108, 113 , 122 et 123 ont été désignés « rez-de-rue : Magasin – partie ancien lot 9 supprimé »

Titres antérieurs

En ce qui concerne le lot 113 et 122

En date du 06 avril 1983 pour le lot 113 et du 15 mars 1983 pour le lot 122 aux termes desquels lesdits lots étaient toujours à usage de magasin.

En ce qui concerne le lot 108

En date du 19 juin 2007 aux termes duquel le lot 108 était toujours à usage de magasin.

En ce qui concerne le lot 123

En date du 09 juin 2009 aux termes duquel le lot 123 était toujours à usage de magasin.

Le VENDEUR garantit que, depuis qu'il est propriétaire :

- les BIENS n'ont pas fait l'objet de changement d'usage ou de compensation pour les rendre en tout ou partie à l'habitation, conformément aux dispositions de l'article L 631.7 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- qu'il n'a pas été effectué dans les BIENS de travaux entraînant un changement de destination soumis à déclaration préalable de travaux ou permis de construire au titre de l'article L 421.1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme,
- et que l'usage des BIENS n'a jamais fait l'objet d'une quelconque réclamation de la part de l'Administration et qu'il n'y a jamais eu de procès ou de litige à ce sujet, avec l'Administration ou quelque tiers que ce soit.

En ce qui concerne le lot 210

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.

Précision étant ici faite, que l'ancien lot de copropriété numéro 206 a été supprimé et divisé en les lots 207 à 212.

Le lot 206 était à l'usage de « Cabinet Médical » et les lots 207 à 212 sont à usage d'habitation.

Il résulte du modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître KLEPPING, notaire à PUTEAUX le 22 mars 1996, aux termes duquel a notamment été créé le lot 210, objet des présentes, ce qui suit littéralement rapporté :

« Un permis de construire auprès des services de la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE ayant pour objet le changement de destination des locaux initialement à usage de « Cabinet Médical » à usage « d'habitation ».

Le requérant déclare que ce permis de construire a fait l'objet :

- d'un arrêté en date du 14 octobre 1994 sous le n° 092.078.94.014
- d'un affichage réglementaire
- et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours dans les délais légaux ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE en date du 4 janvier 1996 dont copie ci-jointe. »

Précision étant ici faite que ce changement de destination avait été autorisé par une assemblée générale des copropriétaires en date du 31 mai 1994 laquelle n'a fait l'objet d'aucun recours ainsi qu'il résulte du modificatif à l'état descriptif de division susvisé.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne le lot numéro 108

Adhésion-quittance à expropriation suivant acte reçu par Maître LE VAILLANT notaire à NEUILLY SUR SEINE le [REDACTED], publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le [REDACTED], volume 2025P, numéro [REDACTED].

En ce qui concerne le lot numéro 113 et 122

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claire SÉBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE le 20 septembre 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 27 septembre 2024, volume 2024P, numéro 14029.

En ce qui concerne le lot numéro 123

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claire SÉBRIER Notaire à NEUILLY SUR SEINE le 26 juin 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 3 juillet 2024, volume 2024P, numéro 9387.

En ce qui concerne le lot numéro 158

Adhésion quittance à expropriation suivant acte reçu par Maître LE VAILLANT notaire à NEUILLY SUR SEINE le [REDACTED], publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le [REDACTED], volume 2025P, numéro [REDACTED].

En ce qui concerne les lots numéros 160 et 161

Adhésion-quittance à expropriation suivant acte reçu par Maître LE VAILLANT notaire à NEUILLY SUR SEINE le [REDACTED], publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le [REDACTED], volume 2025P, numéro [REDACTED].

En ce qui concerne les lots numéros 165 à 167

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claire SÉBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE le 20 septembre 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 27 septembre 2024, volume 2024P, numéro 14028.

En ce qui concerne le lot numéro 210

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claire SÉBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE le 20 septembre 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 11 octobre 2024, volume 2024P, numéro 14896.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUSSANCE

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 et encobremens quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SIX CENT VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (622 870,00 EUR)**,

Lequel prix s'applique :

- au lot 108 à concurrence de : 193.000 €
- aux lots 113 et 122 à concurrence de 140.000 €
- au lot 123 à concurrence de : 98.000 €
- au lot 158 à concurrence de : 7.000 €
- aux lots 160 et 161 à concurrence de : 16.000 €
- aux lots 165 à 167 à concurrence de : 18.000 €
- au lot 210 à concurrence de : 150.870 €

Le paiement de ce prix aura 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.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes, est à l'instant intervenue Madame Eugénie POPOVICI, collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné, domiciliée professionnellement à NEUILLY SUR SEINE (92200) 2 rue de l'Ecole de mars, à ce présent,

Agissant au nom et pour le compte de Monsieur Philippe KLEIN, domicilié professionnellement à COLOMBES (92701 cedex) 5 rue du Bournard Comptable du centre des finances publiques de COLOMBES, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 2025, annexée aux présentes, établie, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**ACQUEREUR**, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet

effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessous, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire, et autres.

Par suite Madame Eugénie POPOVICI es-qualités, donne quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiement et quittance, en vertu des articles L 2241-3 et R2241-3 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

DONT QUITTANCE

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.

En vertu des dispositions de l'article L 2241-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, le notaire rédacteur de l'acte procède s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge de tous priviléges et hypothèques.

L'état hypothécaire ci-après relaté permet de constater qu'il n'existe pas d'empêchement à la remise du prix au **VENDEUR**.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de NANTERRE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

La mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé

IMPOT SUR LA MUTATION - EXONERATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de SIX CENT VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (622 870,00 EUR).

En ce qui concerne les lots 108, 113, 122 et 123 évalué au prix de quatre cent trente-et-un mille euros (431.000 €) : l'acte étant exonéré de droits d'enregistrement, l'**ACQUEREUR** n'est pas redevable de la taxe au profit de la région Ile de France prévue à l'article 1599 sexies du Code général des impôts.

DROITS

		<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale	x 0,00 % =	0,00
622 870,00	X 0,00 % =	0,00

<i>Taxe additionnelle</i>			
431 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
		TOTAL	0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

DOMAINE PRIVE

Le notaire soussigné rappelle à l'**ACQUEREUR** que le régime de la copropriété est incompatible avec les biens composant son domaine public, mais pas avec ceux composant son domaine privé.

En l'espèce l'**ACQUEREUR** déclare que le **BIEN** ressortira de son domaine privé.

Les articles L 2211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques définissent le domaine privé des personnes publiques :

"Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier.

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public.

Font également partie du domaine privé :

1° Les chemins ruraux ;

2° Les bois et forêts des personnes publiques relevant du régime forestier.

Ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code civil, les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables."

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUSSANCE

Concernant le lot 108

Le VENDEUR déclare :

que les lieux étaient loués à la Société dénommée LAVERIE DU CENTRE, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 225 Boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 513488700 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

- que suivant acte reçu par Maître LE VAILLANT, notaire à NEUILLY SUR SEINE, le [redacted] ledit bail a été résilié et que le locataire a quitté les lieux le [redacted]
- qu'il n'a délivré aucun congé motivé par la vente des biens ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

Concernant les lots 113, 122, 123, 158, 160, 161, 165, 166, 167 et 210

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire obtenu à la date du [redacted], dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est ci-annexé.

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

SERVITUDES

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

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relâché aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modifications,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,

- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans 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.

Précision étant ici faite que le bien a fait l'objet d'un incendie dans la nuit du 12 au 13 juin 2023, et que par suite :

-un rapport a été établi par le service communal d'hygiène et de santé le 13 juin 2023, dont une copie est ci-annexée, et dont les conclusions sont les suivantes
« La situation des usagers du parking et les occupants sans droit ni titre est très préoccupante. Le parking est devenu dangereux pour ses usagers. »

Le parking doit être évacué de tous ses occupants et interdit d'accès de jour comme de nuit. »

-une déclaration de sinistre a été établie le 14 juin 2023. Il résulte de cette dernière, dont une copie est ci-annexée, ce qui suit littéralement rapporté :

« Circonstance exacte du sinistre : Tiers non identifié - Police scientifique sur place – Enquête en cours. »

Nature des Dommages : l'incendie déclaré au sein du parking des commerçants a engendré des dommages dans les bâtiments situés au-dessus (anciens locaux CPAM PERCEPTION »

-d'un arrêté municipal en date du 15 juin 2023, télétransmis en Préfecture le 15 juin 2023 et affiché le même jour aux termes duquel les parkings dont dépendent les biens objets des présentes font l'objet d'une interdiction d'accès de jour comme de nuit à compter de la date d'affichage dudit arrêté. La réouverture du parking ne pourra intervenir qu'après autorisation d'ouverture par arrêté municipal, délivré suite à la mise en conformité du réseau électrique endommagé par l'incendie. Une copie de cet arrêté est demeurée ci-annexée.

-d'un rapport d'expertise établi par la société SEDGWICK France dont le siège est à CLICHY (92115) 92/98 Boulevard Victor Hugo le 17 novembre 2023, dont une copie est ci-annexée. Il résulte de cette expertise que l'estimation prévisionnelle de remise en état s'élève à la somme de 125.000 euros.

L'**ACQUEREUR** déclare en être parfaitement informé comme étant déjà copropriétaire de lots endommagés par cet incendie et déclare prendre le bien en l'état sans recours contre le **VENDEUR** ni le notaire soussigné.

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

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

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

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

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

L'ACQUEREUR s'engage à régler au VENDEUR, par la comptabilité de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, les proratas de 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, soit la **somme de 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.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Taxe annuelle sur les bureaux, commerces, stockages et surfaces de stationnement (TSB) en Île-de-France.

En application de l'article 231 ter du Code général des impôts, le VENDEUR, propriétaire du BIEN au 1^{er} janvier, est seul redevable de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSB) pour l'année en cours.

Le VENDEUR déclare avoir préalablement acquitté la taxe afférente à l'année en cours auprès de l'administration fiscale.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé des dispositions de l'article 231 ter dudit Code et fera son affaire personnelle, pour les années suivant l'acquisition, du paiement de la taxe ou, s'il remplit les conditions requises, de son exonération.

Taxe région Ile de France – Information

Aux termes des dispositions de l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, une taxe est perçue en région d'Ile de France à l'occasion de la construction, de la reconstruction ou de l agrandissement des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage définis, respectivement, aux 1^o, 2^o et 3^o du III de l'article 231 ter du Code général des impôts.

L'article L 520-2 de ce Code assimile à la construction de locaux :

1° - L'affectation à usage de bureaux de locaux précédemment affectés à un autre usage :

2° - L'affectation à usage de locaux commerciaux de locaux précédemment affectés à un usage autre que de bureaux ou de locaux commerciaux ;

3° - L'affectation à usage de locaux de stockage de locaux précédemment affectés à un usage autre que de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage.

Le fait générateur de la taxe est la date de délivrance, expresse ou tacite, de l'autorisation de construire ou d'aménager prévue au présent Code ou, à défaut, celle du début des travaux ou du changement d'usage des locaux.

La taxe est due par le propriétaire des locaux ou le titulaire d'un droit réel portant sur ces locaux à la date du fait générateur.

Les seuils d'assujettissement à cette taxe, de même que les tarifs, diffèrent selon que les locaux sont à usage de bureau ou commercial. Pour la qualification des locaux, seule est prise en compte leur utilisation effective soit en usage de bureau soit en usage commercial au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sont exonérés de cette taxe :

1° - Les locaux à usage de bureaux qui font partie d'un local d'habitation à usage d'habitation principale ;

2° - Les locaux affectés au service public et appartenant ou destinés à appartenir à l'État, à des collectivités territoriales ou à des établissements publics ne présentant pas un caractère industriel et commercial ;

3° - Les locaux utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et appartenant ou destinés à appartenir à ces organismes ou à des sociétés civiles constituées exclusivement entre ces organismes ;

4° - Dans les établissements industriels, les locaux à usage de bureaux qui sont soit dépendants de locaux de production, soit d'une superficie inférieure à 1 000 mètres carrés ;

5° - Les locaux spécialement aménagés pour l'exercice d'activités de recherche ;

6° - Les bureaux utilisés par les membres des professions libérales et les officiers ministériels ;

7° - Les locaux affectés aux associations constituées dans les formes prévues à l'article 10 de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association ;

8° - Les locaux mentionnés au 1° du V de l'article 231 *ter* du Code général des impôts.

La taxe est assise sur la surface de construction définie à l'article L. 331-10.

Les opérations de reconstruction d'un immeuble ne sont assujetties à la taxe qu'à raison des mètres carrés de surface de construction qui excèdent la surface de construction de l'immeuble avant reconstruction.

Ne sont pas pris en considération pour établir l'assiette de la taxe les locaux de caractère social ou sanitaire mis à la disposition du personnel.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

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

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

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

DISPENSE D'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. Il renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le VENDEUR.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION – DECLARATION

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en sous-destinations dont la liste a été fixée par arrêté en date du 10 novembre 2016, depuis modifié.

En cas de changement de destination, entre les destinations ou les sous-destinations susvisées, à l'exception des sous-destinations d'une même destination, il y a lieu à déclaration préalable. Toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégué comme étant contraire au règlement du plan local d'urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le VENDEUR, la vente n'a pas à être notifiée.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN LOCATION DU BIEN

DECLARATION PREALABLE DE LOCATION

En application des dispositions de l'article L 634-1 du Code de la construction et de l'habitation, le terrain dont dépendent les biens objets des présentes est situé depuis 1^{er} janvier 2019, dans une zone soumise à déclaration de mise en location.

Ce dispositif est actuellement en vigueur.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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.

ABSENCE DE TRAVAUX SUR LES PARTIES PRIVATIVES VENDUES

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance ou de son chef, il n'y a pas de travaux qui ont été effectués sur les parties privatives pouvant nécessiter une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

L'ACQUEREUR déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée , nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans

	Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)		
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

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

- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 108

Le dossier de diagnostics techniques établi par la société dénommée MD EXPERTISE située à PARIS (75017) 6 rue d'Armaillé en date du 17 janvier 2025, ci-annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité,
- Attestation d'assurance,
- Diagnostic amiante (*ABSENCE de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante*).
- Etat parasitaire (*ABSENCE d'indice d'infestation de termites*).
- Diagnostic de performance énergétique (*DPE VIERGE*).

En ce qui concerne le lot 113

Le dossier de diagnostics techniques établi par la société DIAGADOM située à CHELLES (77500) 26 rue Auguste Meunier en date du 17 juillet 2024, ci-annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Attestation d'assurance
- Diagnostic amiante (*Présence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante*).
- Etat parasitaire (*Absence d'indice d'infestation de termites*).
- Diagnostic de performance énergétique (*vierge*).

En ce qui concerne le lot 122

Le dossier de diagnostics techniques établi par la société DIAGADOM située à CHELLES (77500) 26 rue Auguste Meunier en date du 17 juillet 2024, ci-annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Attestation d'assurance
- Diagnostic amiante (*Absence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante*).

- Etat parasitaire (*Absence d'indice d'infestation de termites*).
- Diagnostic de performance énergétique (*vierge*).

En ce qui concerne le lot 123

Le dossier de diagnostics techniques établi par la société dénommée ATELIA dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300) 64 rue Anatole France en date du 30 mai 2024, ci-annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Attestation d'assurance
- Diagnostic amiante (*Absence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante*).
- Etat parasitaire (*Absence d'indice d'infestation de termites*).
- Diagnostic de performance énergétique (*vierge*).

En ce qui concerne le lot 158

Le dossier de diagnostics techniques établi par la société SDI Expertise située à ARGENTEUIL (95100) 64 rue d'Epinay en date du 29 janvier 2025, ci-annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Attestation d'assurance
- Diagnostic amiante (*Absence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante*).
- Etat parasitaire (*Absence d'indice d'infestation de termites*).

En ce qui concerne les lots 165, 166 et 167

Le dossier de diagnostics techniques établi par la société ATELIA située à LEVALLOIS-PERRET (92300) 64 rue Anatole France en date du 12 février 2024 pour l'amiante et du 02 septembre 2024 pour l'état parasitaire, ci-annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Attestation d'assurance
- Diagnostic amiante (*Absence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante*).
- Etat parasitaire (*Absence d'indice d'infestation de termites*).

En ce qui concerne le lot 210

Le dossier de diagnostics techniques établi par la société dénommée STEPHANE ELEPRINI ENTREPRISE située à PARIS (75013) 170 rue Nationale en date du 19 février 2022 et du 22 mars 2024 pour l'état parasitaire, ci-annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Attestation d'assurance
- Diagnostic amiante (*Absence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante*).
- Etat parasitaire (*Absence d'indice d'infestation de termites*).
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité (*Présence d'anomalie(s)*).
- Diagnostic de performance énergétique (*consommation énergétique : classe D, et émission de gaz à effet de serre : classe B devenue A suite à l'arrêté du 25 mars 2024*).

Pour les parties communes

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

- Diagnostic amiante.

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

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'empoussièvement 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.

En ce qui concerne les lots 160 et 161

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante n'a été établi.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1648 alinéa premier

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Pour les parties communes

Un diagnostic technique a été établi par la société dénommée E.B.A. PREVENTIM dont le siège est à PARIS (75012) 266 avenue Daumesnil le 21 septembre 2020.

Les conclusions sont les suivantes :

1.1 Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2,

-Pour les matériaux et produits de Liste A : il a été repéré :

-des matériaux et produits de la liste A ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Faux plafonds (Bâtiment – Couloir accès centre commercial du Rdc)

-Pour les matériaux et produits de Liste B : il n'a pas été repéré

-de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante

1.2 Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composant qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

Termites

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

En ce qui concerne l'ensemble des lots

Des états relatifs à la présence de termites ont été délivrés pour les lots 108, 113, 122, 123, 158, 165 à 167 et 210 depuis plus de six mois, et sont ci-annexés.

Aucun état relatif à la présence de termites n'ont été délivrés pour les lots 160 et 161.

Le VENDEUR renonce à produire des états parasitaires plus récents pour les lots susvisés et renonce à produire des états parasitaires pour les lots non contrôlés, déclarant avoir été parfaitement averti par le notaire qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés liée à l'éventuelle présence de termites que seul un état de moins de six mois permet d'obtenir.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Article 1645

Si le vendeur connaît les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1648 alinéa premier

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Pour les parties communes

Aucun état parasitaire n'a été obtenu à ce jour.

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

Il est rappelé, que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation, peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5^{ème} catégorie.

Mérule

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.

Contrôle 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.

En ce qui concerne les lots 108, 113, 122 et 123

Le VENDEUR déclare que les BIENS sont affectés exclusivement à usage commercial. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état de l'installation intérieure de gaz.

En ce qui concerne les lots 158, 160, 161, 165, 166 et 167

Le VENDEUR déclare que les BIENS sont affectés exclusivement à usage de parking. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état de l'installation intérieure de gaz.

En ce qui concerne le lot 210

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz de moins de quinze ans.

Aucun diagnostic n'est en conséquence à produire.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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 108, 113, 122 et 123

Le VENDEUR déclare que les BIENS sont affectés exclusivement à usage commercial. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

En ce qui concerne les lots 158, 160, 161, 165, 166 et 167

Le VENDEUR déclare que les BIENS sont affectés exclusivement à usage de parking. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

En ce qui concerne le lot 210

Le VENDEUR déclare que le BIEN possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Un état de cette installation a été établi la société dénommée STEPHANE ELEPRINI ENTREPRISE située à PARIS (75013) 170 rue Nationale répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 19 février 2022, ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt).

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénallement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'alea afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Cet état a plus de trois ans.

Par suite, le VENDEUR est averti que le défaut de production lors de la vente de ce diagnostic de moins de trois ans implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant cette installation.

Diagnostic de performance énergétique

Pour les parties privatives

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.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1^{er} janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1^{er} janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est 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.

A compter de ces dates, dans les communes d'outre-mer participant à l'expérimentation d'encadrement des loyers en zone tendue (liste à paraître), aucun complément de loyer ne pourra être appliqué, pour les logements ne respectant pas les critères de décence susvisés, conformément à l'article 1 de la loi n° 2025-534 du 13 juin 2025.

Depuis le 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.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1er janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

En ce qui concerne les lots 108, 113, 122 et 123

Un diagnostic a été établi pour chaque lot ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Ces diagnostics sont vierges.

En ce qui concerne les lots 158, 160, 161, 165, 166 et 167

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN étant à usage de parking.

En ce qui concerne le lot 210

Le diagnostic a été établi ainsi qu'il a été dit ci-dessus avec ses conclusions.
Ce diagnostic est ci-annexé.

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

L'immeuble se trouve 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.

Son usage entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (habitation ou habitation et professionnel), les précisions prévues par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme sont ici rapportées :

- L'immeuble se trouve actuellement dans une zone D :
 - Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
 - La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
 - Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
 - Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.
- L'adresse du service d'information en ligne qui a permis de consulter le plan d'exposition au bruit est la suivante : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>
- Il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

Le document visé par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme est annexé.

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 bâties 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.

Le notaire soussigné a informé les parties de son absence de compétence technique concernant les divers diagnostics, son rôle se limitant à la collecte desdits diagnostics, à la vérification de leur date de validité et relater leurs conclusions sans être apte à donner un avis ou toutes explications techniques.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu les diagnostics visés aux présentes et décharge par conséquent le notaire soussigné de toute responsabilité quant à leur interprétation.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Carnet d'information du logement

Conformément aux dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 du Code de la construction et de l'habitation, un carnet d'information du logement, s'il est à usage d'habitation, doit être établi par le propriétaire ou le maître de l'ouvrage lors de sa construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, sous réserve que ces constructions ou travaux aient débuté à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le contenu de ce carnet est fixé par les textes susvisés.

Détecteur de fumée

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.

Broyeur

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Colonne montante électrique

La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage.

La loi ELAN numéro 2018-1021 en date du 23 novembre 2018, publiée au Journal Officiel le lendemain, apporte trois distinctions sur le régime de ces colonnes montantes :

- Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi ELAN appartiendront au réseau public de distribution d'électricité. Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi précitée, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages pourront :
 - Soit notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.
 - Soit revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.
- Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi ELAN appartiendront au réseau public de distribution d'électricité.
- Les colonnes montantes électriques, dont la propriété est détenue par les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces

ouvrages, pourront être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles seront transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

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 relevant de ladite garantie depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

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.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

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'ACQUEREUR 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.

Il résulte d'un arrêté de l'Etablissement Public Boucle Nord de Seine numéro 2022/12 en date du 25 janvier 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée qu'il n'y a pas obligation d'effectuer un contrôle des installations de collecte intérieure des eaux usées ainsi que de son raccordement au réseau public à l'occasion de toute mutation d'un bien immobilier.

L'arrêté télétransmis en Préfecture le 28 janvier 2022 et affiché le même jour.

Etat des risques

Un état des risques en date du _____ est ci-annexe.

L'ACQUEREUR déclare que ledit état lui a été remis préalablement aux présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) a été consultée
Une copie de cette consultation est demeurée annexée aux présentes.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic principal et du syndic secondaire de la copropriété, délivré le en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'ACQUEREUR, son conjoint ou son partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité est déjà propriétaire de lots dans l'ensemble immobilier dont il s'agit et est à jour de ses charges.

Ces certificats sont ci-annexés.

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.

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 bâties, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires principal est immatriculé sous le numéro AA0-113 209 et syndicat secondaire est immatriculé sous le numéro AB6-537-740.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

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

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

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

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique 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 technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction,
- 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. À défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

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

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

L'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose ce qui suit :

"I.- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.

II.-Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

III.-Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan."

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 16 juin 2023 pour le syndicat principal et le 09 janvier 2024 pour le syndicat secondaire, dont une copie est ci-annexée.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-14 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

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

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2-1 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.

Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, la cession des lots ne donne donc pas lieu à leur remboursement par le syndicat.

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.

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

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

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

L'ACQUEREUR s'engage à rembourser au **VENDEUR**, par le biais de la comptabilité du notaire soussigné, le montant du fonds de travaux attaché aux lots

vendus soit la somme de **euros** pour le syndicat principal ainsi que le fonds de travaux attaché aux lots vendus pour le syndicat secondaire soit la somme de **euros**.

REGLEMENTATION - ASCENSEURS

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dispose d'un ascenseur.

Le notaire informe l'ACQUEREUR que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance exception faite lorsque le propriétaire de l'ascenseur dispose des capacités techniques nécessaires pour le faire, auquel cas il y pourvoira par ses propres moyens.

Sécurité

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

Contrôle technique

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

Contrat d'entretien et de maintenance

Un contrat d'entretien et de maintenance doit être établi lorsque le propriétaire de l'ascenseur délègue ces fonctions en raison de l'absence des capacités techniques nécessaires pour les réaliser lui-même.

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité. L'entretien inclut également le dépannage en cas d'incident.

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

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

GARANTIE DE SUPERFICIE

Le VENDEUR déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de :

- **37 M²** pour le lot numéro CENT HUIT (108)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société dénommée MA EXPERTISE située à PARIS (75017) 6 rue d'Armaillé le 17 janvier 2025 ci-annexée, OU ainsi déclaré par le VENDEUR

- 22,46 M² pour le lot numéro CENT TREIZE (113)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société dénommée DIAGADOM située à CHELLES (77500) 26 rue Auguste Meunier le 17 juillet 2024 ci-annexée.

- 32,45 M² pour le lot numéro CENT VINGT-DEUX (122)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société dénommée DIAGADOM située à CHELLES (77500) 26 rue Auguste Meunier le 17 juillet 2024 ci-annexée.

- 33,75 M² pour le lot numéro CENT VINGT-TROIS (123)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société dénommée ATELIA dont le siège est à LEVALLOIS PERRET (92300) 64 rue Anatole France le 30 mai 2024 ci-annexée.

- 36,14 M² pour le lot numéro DEUX CENT DIX (210)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société dénommée STEPHANE ELEPRINI ENTREPRISE située à PARIS (75013) 170 rue Nationale le 19 février 2022, est ci-annexé.

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

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Les certificats de la loi carrez ont été demandés par les précédents propriétaires.

Le **VENDEUR** reconnaît à ce sujet avoir été averti par le rédacteur des présentes :

- de l'utilité de refaire un mesurage lors de chaque vente car si la revente intervient dans un délai supérieur à un an de la date de son acquisition, et s'il y a une action en diminution de prix de la part de l'**ACQUEREUR**, il ne pourra se retourner contre le propriétaire originaire.
- qu'en cas d'action en réduction de prix intentée par l'**ACQUEREUR**, il ne pourra se retourner contre l'auteur du mesurage à défaut de l'avoir personnellement mandaté.

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

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- le syndic principal est le cabinet VILLENEUVE SERVICES & GESTION situé à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) 58/62 avenue Jean Moulin ;
- le syndic secondaire est le cabinet NEXITY situé à BOIS COLOMBES (92270) 46 rue Estienne d'Orves
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic principal par la compagnie AXA FRANCE suivant police numéro 2936225304 souscrite par l'intermédiaire de la société DUQUESNE-DUVAL et par le syndic secondaire auprès de la compagnie ASSUR COPRO située à PARIS (75001) 14 rue de Richelieu sous le numéro de police PR000661

Remise des pièces

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été notifiées par courriel à l'ACQUEREUR lequel est déjà copropriétaire dans l'ensemble immobilier :

- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédent la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.

L'ACQUEREUR s'oblige :

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

Les états contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié ont été délivrés par le syndic à la date du [REDACTED] pour le syndicat principal et [REDACTED] pour le syndicat secondaire.

Ces états sont ci-annexés.

L'ACQUEREUR 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.

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

- I - Principes de répartition

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

- 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 ACQUEREUR, 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'ACQUEREUR.

B - Travaux :

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

- Convention des parties sur la reddition des comptes :

Pour l'exercice en cours lors de la signature de l'acte de vente : Compte tenu des règlements qui seront opérés par les parties le jour de l'acte de vente en application des conventions qui précèdent, le VENDEUR se désistera en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente et corrélativement l'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'ACQUEREUR renoncera en faveur du VENDEUR à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période courant le premier jour de l'exercice en cours jusqu'au jour de l'acte de vente.

Pour les exercices antérieurs, à l'occasion de la reddition des comptes, les parties conviennent :

- qu'en cas de boni, l'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser au **VENDEUR**, toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées, et,
- qu'en cas de mali, le **VENDEUR** s'oblige à rembourser l'**ACQUEREUR**, à première demande de sa part, de toutes sommes que ce dernier pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel des exercices antérieurs.

- 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 incomptant au **VENDEUR** indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** s'engage à rembourser, par la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le prorata des charges du trimestre en cours, tant pour le syndicat principal que le secondaire, dont les paiements ont été demandés en intégralité par le syndic au **VENDEUR**.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR : l'**ACQUEREUR** 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.

Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues au titre des travaux incomptant au **VENDEUR** mais réclamées par le syndic à l'**ACQUEREUR**.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il existe un fonds de roulement de euros pour le syndicat principal et de euros pour le syndicat secondaire, lesquels lui sont remboursés par l'**ACQUEREUR** selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans les états datés que ce dernier a délivré préalablement aux présentes. Les états indiquent qu'il n'existe pas de fonds de réserve.

Convention des parties sur les procédures

En ce qui concerne le syndicat principal

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement des procédures en cours relatives à des contentieux de charges impayées. Ces procédures sont en cours chez un avocat.

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

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

En outre, l'**ACQUEREUR** 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'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

En ce qui concerne le syndicat secondaire

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement des procédures en cours relatives à des contentieux de charges impayées. Ces procédures sont en cours chez un avocat.

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

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

En outre, l'**ACQUEREUR** 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'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

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 libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndic, 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'**ACQUEREUR** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

Election de domicile pour l'opposition du syndic :

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens objets des présentes appartiennent à l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE, **VENDEUR** susnommé, pour les avoir acquis, en totalité et en toute propriété de :

En ce qui concerne le lot numéro 108

Le **VENDEUR** rappelle :

* que le BIEN objet des présentes a fait l'objet d'un arrêté préfectoral DCPPAT/BEICEP n°2022-59 du 31 mai 2022, portant ouverture d'une enquête publique environnementale unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine relative au projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne composé en partie par l'Îlot du Mail. Cet arrêté Préfectoral a été affiché en Mairie du 19 juin au 20 juillet 2022.

*que l'enquête publique s'est déroulée du 20 juin au 20 juillet 2022 inclus.

* que par arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-22 en date du 24 mars 2023, il a été porté déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine, ledit arrêté affiché en Mairie du 04 avril au 04 juin 2023. Suivant arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-47 en date du 17 mai 2023, l'arrêté précité a été abrogé.

* que par arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-48 en date du 17 mai 2023, il a été porté déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Ledit arrêté a été affiché du 07 juin au 07 août 2023 ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie en date du 10 août 2023 et a été publié au recueil des actes administratifs en date du 02 juin 2023.

Ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours suite à ces affichage et publication, et les délais de recours étant à ce jour forclos.

* que par arrêté DCL / BEICEP n°2024-436 en date du 25 octobre 2024, il a été porté cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Ledit arrêté a été affiché du 27 novembre 2024 au 27 décembre 2024 et a été publié au recueil des actes administratifs.

Ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours suite à ces affichage et publication, et les délais de recours étant à ce jour forclos.

* que par arrêté DCL/BEICEP n°2025-86 en date du 20 mars 2025, l'arrêté préfectoral DCL/BEICEP n°2024-436 du 25 octobre 2024 portant cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine a été modifié.

Ledit arrêté a été affiché du 24 mars 2025 au 24 avril 2025 et a été publié au recueil des actes administratifs en date du 20 mars 2025.

Ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours suite à ces affichage et publication, et les délais de recours étant à ce jour forclos.

*que suivant ordonnance rendue par le Juge de l'expropriation des Hauts de Seine en date du 30 avril 2025, notamment à l'encontre de la Société BDC EXPROPRIÉE, ci-après nommé, les biens immobiliers ci-après désignés ont été expropriés au profit du VENDEUR aux présentes.

*que cette ordonnance a fait l'objet d'une ordonnance rectificative rendue par le Juge de l'expropriation des Hauts de Seine en date du 02 juin 2025, en raison d'une erreur matérielle

La procédure d'expropriation ayant été engagée notamment sur les immeubles sis sur le secteur dit « îlot du Mail », en vue de la réalisation d'un programme d'intérêt général, le VENDEUR aux présentes s'est rapproché directement de la société BDC afin de lui proposer d'acquérir les biens immobiliers ci-après désignés.

Un accord amiable entre les parties a été conclu sur le montant de l'indemnité de dépossession foncière revenant à la société BDC.

Cette indemnité a été fixée à la somme globale de CENT CINQUANTE NEUF MILLE EUROS (159.000 €), toutes indemnités confondues.

Par suite suivant acte reçu par Maître LE VAILLANT, notaire à NEUILLY SUR SEINE le , il a été régularisé l'acte d'adhésion quittance à indemnité d'expropriation entre le VENDEUR aux présentes et :

La Société dénommée BDC, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à VILLETANEUSE (93430), 20 allée Claude Debussy, identifiée au SIREN sous le numéro 493424113 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

L'adhésion à expropriation a lieu moyennant une indemnité de CENT CINQUANTE NEUF MILLE EUROS (159.000 €), en valeur occupée, s'appliquant savoir :

- pour l'indemnité principale à concurrence de cent quarante-cinq mille deux cents euros (145.200 €)
- pour l'indemnité accessoire à concurrence de treize mille trois cent soixante-dix mille euros (13.370 €)

Soit un total de 158.870 euros arrondi à 159.000 euros.

Ladite indemnisation payée comptant et quittancée audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 2025, volume 2025P, numéro

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

Précision étant ici faite que suivant acte reçu par Maître LE VAILLANT, notaire à NEUILLY SUR SEINE le _____ il a été régularisé l'acte de résiliation du bail avec l'ancien locataire devenu occupant suite à l'ordonnance d'expropriation précitée, à savoir la société dénommée LAVERIE DU CENTRE. Cette résiliation a eu lieu moyennant le versement d'une indemnité d'éviction d'un montant de TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (34.000 €).

En ce qui concerne les lots numéros 113 et 122

Par suite de l'acquisition faite de :

1/ Monsieur Jean-Louis LEROUX, retraité, époux de Madame Danièle Madeleine Jeanne POULAIN, demeurant à CHOISY-LE-ROI (94600) 41 rue des Liserons.

Né à LEVALLOIS-PERRET (92300) le 6 mai 1952.

2/ Monsieur Eric Paul Emile LEROUX, retraité, époux de Madame Catherine Suzanne Irène MEHEUT, demeurant à CHANTEMERLE-LES-BLES (26600) 30 Impasse Gargoliat.

Né à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) le 11 août 1956.

Suivant acte reçu par Maître Claire SÉBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 20 septembre 2024.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 27 septembre 2024, volume 2024P, numéro 14029.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

En ce qui concerne le lot numéro 123

Par suite de l'acquisition faite de :

Monsieur M'hand AKHABBAR, Coiffeur, demeurant à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) 16 rue de l'Avenir.

Né à AGADIR (MAROC) le 1er janvier 1965.

Divorcé de Madame Aude Laure Marie DESMET suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de CRETEIL (94000) le 31 août 2004, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité marocaine.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Titulaire d'une carte de séjour numéro K19VLOUFI valable jusqu'au 11 mai 2032.

Précision étant ici faite qu'aux termes de son titre de propriété, le VENDEUR se prénommait « M'hammed ». Toutefois, il résulte d'une décision numéro 15/02076 de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (92000) en date du 5 novembre 2015 qu'il se prénomme désormais « M'hand », comme indiqué ci-dessus.

Suivant acte reçu par Maître SEBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 26 juin 2024.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE6VINGT-DIX -HUIT MILLE EUROS (98.000 €) payé comptant et quittancé audit acte

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 03 juillet 2024, volume 2024P, numéro 9387.

L'état délivré sur cette publication a révélé l'existence d'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit du CREDIT DU NORD, pour sureté de la somme en principal de quatre-vingt mille euros (80 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 20 juillet 2009, volume 2009V, n°1563, avec effet jusqu'au 5 juin 2025. Ladite inscription à ce jour sans effet à défaut de renouvellement.

En ce qui concerne le lot numéro 158

Le VENDEUR rappelle :

* que le BIEN objet des présentes a fait l'objet d'un arrêté préfectoral DCPPAT/BEICEP n°2022-59 du 31 mai 2022, portant ouverture d'une enquête publique environnementale unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine relative au projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne composé en partie par l'îlot du Mail. Cet arrêté Préfectoral a été affiché en Mairie du 19 juin au 20 juillet 2022.

*que l'enquête publique s'est déroulée du 20 juin au 20 juillet 2022 inclus.

* que par arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-22 en date du 24 mars 2023, il a été porté déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine, ledit arrêté affiché en Mairie du 04 avril au 04 juin 2023. Suivant arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-47 en date du 17 mai 2023, l'arrêté précité a été abrogé.

* que par arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-48 en date du 17 mai 2023, il a été porté déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Ledit arrêté a été affiché du 07 juin au 07 août 2023 ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie en

date du 10 août 2023 et a été publié au recueil des actes administratifs en date du 02 juin 2023.

Ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours suite à ces affichage et publication, et les délais de recours étant à ce jour forclos.

* que par arrêté DCL / BEICEP n°2024-436 en date du 25 octobre 2024, il a été porté cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Ledit arrêté a été affiché du 27 novembre 2024 au 27 décembre 2024 et a été publié au recueil des actes administratifs.

Ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours suite à ces affichage et publication, et les délais de recours étant à ce jour forclos.

* que par arrêté DCL/BEICEP n°2025-86 en date du 20 mars 2025, l'arrêté préfectoral DCL/BEICEP n°2024-436 du 25 octobre 2024 portant cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine a été modifié.

Ledit arrêté a été affiché du 24 mars 2025 au 24 avril 2025 et a été publié au recueil des actes administratifs en date du 20 mars 2025.

Ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours suite à ces affichage et publication, et les délais de recours étant à ce jour forclos.

*que suivant ordonnance rendue par le Juge de l'expropriation des Hauts de Seine en date du 30 avril 2025, notamment à l'encontre de Madame COUTY, EXPROPRIÉ ci-après nommé, les biens immobiliers ci-après désignés ont été expropriés au profit du VENDEUR aux présentes.

*que cette ordonnance a fait l'objet d'une ordonnance rectificative rendue par le Juge de l'expropriation des Hauts de Seine en date du 02 juin 2025, en raison d'une erreur matérielle

La procédure d'expropriation ayant été engagée notamment sur les immeubles sis sur le secteur dit « îlot du Mail », en vue de la réalisation d'un programme d'intérêt général, le VENDEUR aux présentes s'est rapproché directement de Madame COUTY afin de lui proposer d'acquérir les biens immobiliers ci-après désignés.

Un accord amiable entre les parties a été conclu sur le montant de l'indemnité de dépossession foncière revenant à Madame COUTY.

Cette indemnité a été fixée à la somme globale de SEPT MILLE EUROS (7.000 €) toutes indemnités confondues.

Par suite suivant acte reçu par Maître LE VAILLANT, notaire à NEUILLY SUR SEINE le , il a été régularisé l'acte d'adhésion quittance à indemnité d'expropriation entre le VENDEUR aux présentes et :

Madame Dominique Viviane COUTY, retraitée, demeurant à PARIS (75007) 74 avenue de Breteuil.

Née à MONTMORENCY (95160) le 4 janvier 1952.

Divorcée de Monsieur Joël Francis Félicien LEDUC suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de PONTOISE (95300) le 27 mai 1977 confirmé par la Cour d'Appel de PARIS le 05 décembre 1978, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

L'adhésion à expropriation a lieu moyennant une indemnité de SEPT MILLE EUROS (7.000 €), en valeur libre, et s'appliquant, savoir :

- à hauteur de 5.870 euros pour l'indemnité principale
- à hauteur de 1.130 euros pour les frais de remplacement

Ladite indemnisation payée comptant et quittancée audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 2025, volume 2025P, numéro

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

En ce qui concerne les lots numéros 160 et 161

Le VENDEUR rappelle :

* que le BIEN objet des présentes a fait l'objet d'un arrêté préfectoral DCPPAT/BEICEP n°2022-59 du 31 mai 2022, portant ouverture d'une enquête publique environnementale unique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine relative au projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne composé en partie par l'îlot du Mail. Cet arrêté Préfectoral a été affiché en Mairie du 19 juin au 20 juillet 2022.

*que l'enquête publique s'est déroulée du 20 juin au 20 juillet 2022 inclus.

* que par arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-22 en date du 24 mars 2023, il a été porté déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine, ledit arrêté affiché en Mairie du 04 avril au 04 juin 2023. Suivant arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-47 en date du 17 mai 2023, l'arrêté précité a été abrogé.

* que par arrêté DCPPAT / BEICEP n°2023-48 en date du 17 mai 2023, il a été porté déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Ledit arrêté a été affiché du 07 juin au 07 août 2023 ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie en date du 10 août 2023 et a été publié au recueil des actes administratifs en date du 02 juin 2023.

Ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours suite à ces affichage et publication, et les délais de recours étant à ce jour forclos.

* que par arrêté DCL / BEICEP n°2024-436 en date du 25 octobre 2024, il a été porté cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du centre-ville de VILLENEUVE LA GARENNE, au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine. Ledit arrêté a été affiché du 27 novembre 2024 au 27 décembre 2024 et a été publié au recueil des actes administratifs.

Ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours suite à ces affichage et publication, et les délais de recours étant à ce jour forclos.

* que par arrêté DCL/BEICEP n°2025-86 en date du 20 mars 2025, l'arrêté préfectoral DCL/BEICEP n°2024-436 du 25 octobre 2024 portant cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine a été modifié.

Ledit arrêté a été affiché du 24 mars 2025 au 24 avril 2025 et a été publié au recueil des actes administratifs en date du 20 mars 2025.

Ledit arrêté n'ayant fait l'objet d'aucun recours suite à ces affichage et publication, et les délais de recours étant à ce jour forclos.

*que suivant ordonnance rendue par le Juge de l'expropriation des Hauts de Seine en date du 30 avril 2025, notamment à l'encontre de la société MAJCEN,

EXPROPRIE ci-après nommé, les biens immobiliers ci-après désignés ont été expropriés au profit du VENDEUR aux présentes.

*que cette ordonnance a fait l'objet d'une ordonnance rectificative rendue par le Juge de l'expropriation des Hauts de Seine en date du 02 juin 2025, en raison d'une erreur matérielle

La procédure d'expropriation ayant été engagée notamment sur les immeubles sis sur le secteur dit « îlot du Mail », en vue de la réalisation d'un programme d'intérêt général, le VENDEUR aux présentes s'est rapproché directement de la société MAJCEN afin de lui proposer d'acquérir les biens immobiliers ci-après désignés.

Un accord amiable entre les parties a été conclu sur le montant de l'indemnité de dépossession foncière revenant à la société MAJCEN.

Cette indemnité a été fixée à la somme globale de SEIZE MILLE EUROS (16.000€) , toutes indemnités confondues.

Par suite suivant acte reçu par Maître LE VAILLANT, notaire à NEUILLY SUR SEINE le , il a été régularisé l'acte d'adhésion quittance à indemnité d'expropriation entre le VENDEUR aux présentes et :

La Société dénommée MAJCEN, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 31-33 avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 438299000 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

L'adhésion à expropriation a lieu moyennant une indemnité de SEIZE MILLE EUROS (16.000 €) en valeur libre, s'appliquant savoir :

- pour l'indemnité principale à concurrence de treize mille six cent quatre-vingtquinze euros (13.695 €)
- pour l'indemnité de remplacement à concurrence de deux mille trois cent cinq euros (2.305 €)

Ladite indemnisation payée comptant et quittancée audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 2025, volume 2025P, numéro

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

En ce qui concerne les lots numéros 165, 166 et 167

Par suite de l'acquisition faite de :

1/ Monsieur Jacques ROCHON, retraité, époux de Madame Elisabeth Jacqueline Bernadette LOUP, demeurant à CHAMPS-SUR-MARNE (77420) 14 chemin des Lys.

Né à AURILLAC (15000) le 15 février 1946.

2/ Monsieur Gilles ROCHON, retraité, époux de Madame Dominique Valérie COHEN, demeurant à LE BOUCHAUD (03130) 4 Place de la Foire.

Né à BERNAY (27300) le 25 avril 1949.

Suivant acte reçu par Maître Claire SÉBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 20 septembre 2024.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 27 septembre 2024, volume 2024P, numéro 14028.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

En ce qui concerne le lot 210

Par suite de l'acquisition faite de :

Monsieur Georges BOU ABOUD, Indépendant, époux de Madame Bernadette DIB, demeurant à ZELLIK (BELGIQUE) Veldbloemenlaan 2, 1731.
Né à DEKWANEH (LIBAN) le 30 septembre 1977.

Suivant acte reçu par Maître Claire SÉBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 20 septembre 2024.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT CINQUANTE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (150.870 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 11 octobre 2024, volume 2024P, numéro 14896.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

En ce qui concerne le lot numéro 108

Le bien objet des présentes appartenait à la société BDC, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, en totalité et en toute propriété, de :

La société dénommée STE FONCIERE VILLENEUVE, société civile, au capital de 3201,43 euros, dont le siège est à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) Boulevard Gallieni, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 321 131 922

Suivant acte reçu par Maître ARSOUZE notaire à PARIS, le 19 juin 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 juillet 2007, volume 2007P, numéro 4190.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

Origine de propriété antérieure

Le bien objet des présentes appartenait à la société dénommée STE FONCIERE VILLENEUVE susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, en totalité et en toute propriété, de :

La société dénommée « Société Civile Immobilière de l'Avenue de Verdun », société civile immobilière au capital de 10.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 Boulevard Pereire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 314 764 861

Suivant acte reçu par Maître KRIEF, notaire à SAINT-DENIS, le 16 septembre 1982.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, avec d'autres lots, de 640.000 francs payé comptant et quittancé audit acte, savoir :

-à concurrence de 440.000 francs au moyen d'un prêt consenti par LA DISCOUNT BANK
- et à concurrence de 200.000 francs des deniers personnels de l'acquéreur.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 22 novembre 1982, volume 3746, numéro 10.

En garantie du remboursement du prêt susvisé, inscription de privilège de vendeur et de prêteur de deniers ont été prises audit service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 16 novembre 1982, volume 303, numéro 57, avec effet jusqu'au 31 juillet 1994.

Ladite inscription radiée le 26 décembre 1991, volume 303, numéro 97.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

Origine de propriété antérieure

Le bien objet des présentes appartenait à la Société Civile Immobilière de l'Avenue de Verdun, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle avait faite, en totalité et en toute propriété, des lots alors numérotés 4, 6, 9, 10, et 15, de :

La SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILLOT DU MAIL A VILLENEUVE LA GARENNE, société civile particulière au capital de 250.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 Boulevard Pereire.

Suivant acte reçu par Maître KRIEF, Notaire à SAINT DENIS le 29 juin 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix ferme et définitif de quatorze millions trois cent mille francs représentant d'après l'estimation des parties un prix hors taxes de 13.589.826 francs et une taxe sur la valeur ajoutée de 77.174 francs

Ce prix a été stipulé payable au plus tard le 30 décembre 1979, sans intérêt, le tout payé depuis.

Le vendeur a dispensé Maître KRIEF de prendre inscription pour sûreté du paiement du prix de la vente.

Cet acte a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 27 août 1979, volume 2761, numéro 11.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

Précision étant ici faite que suivants acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 29 juin 1979, la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILLOT DU MAIL A

VILLENEUVE LA GARENNE a annulé les lots numéros 4, 6, 9, 10, et 15 et les a remplacé par les lots numéros 101 à 188.

Cet acte a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 27 août 1979, volume 2761, numéro 16.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 26 novembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 6 décembre 1979 volume 2834 numéro 12.

Un second acte rectificatif, comportant également modificatif à l'état descriptif de division du 27 février 1978 a été établi par le notaire le 3 décembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 25 janvier 1980 volume 2872 numéro 5.

En ce qui concerne le lots numéros 113 et 122

Les biens objets des présentes appartenaient à Messieurs Jean-Louis et Eric LEROUX, susnommés, pour les avoir recueillis à concurrence de la moitié en nue-propriété chacun, de :

Monsieur Paul Maximin LEROUX, en son vivant retraité, demeurant à L'ILE-SAINT-DENIS (Seine Saint Denis) 45 avenue Jean Jaurès, époux en troisièmes noces de Madame Régine SCHILARDI

Né à DOUAI le 26 juillet 1923

Divorcé en premières noces de Madame Emilie Jeanne Marie Marcelline MILLAURIAUX et en secondes noces de Madame Madeleine PELERIAUX

Décédé à PARIS (75018) le 05 janvier 1991

Marié avec Madame Régine SCHILARDI sous le régime de la séparation de bien aux termes du contrat de mariage reçu par Maître CHAVANE, notaire à PARIS le 08 janvier 1965.

Un testament authentique a été établi suivant acte reçu par Maître CHAVANE, notaire à PARIS le 07 juillet 1980, enregistré à PARIS (10^{ème}) LARIBOISERE, le 26 février 1991, bordereau 10, case 1, aux termes duquel Monsieur LEROUX a pris les dispositions suivantes littéralement rapportées :

« Je lègue à mon épouse, née Régine « SCHILARDI, demeurant avec moi, l'USUFRUIT, sa vie durant de :

« 1ent/- Un studio numéro VINGT-CINQ, « dépendant de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE « HELIOPOLIS », Centre Héliomarin du CAP « d'AGDE, situé au premier étage du bâtiment « H de cette résidence, et du parking numéro « TRENTE TROIS,

« 2ent/- Un studio numéro CENT SIX « sis au même lieu au quatrième étage du « bâtiment G de cette Résidence et du « Parking numéro VINGT-ET-UN.

« OBSERVATION faite que j'ai en banque « les sommes nécessaires à ces acquisitions « et qu'en tout état de cause, ces sommes « devront servir auxdites acquisitions.

« Je lègue également, à mon épouse, « l'USUFRUIT des biens suivants indivis « avec ma sœur » Madame Micheline LEROUX, « consistant en :

« 1ent / - Une maison d'habitation et de « commerce sise 203, rue des Blancs « Mouchons à DOUAI, cadastrée section BX « numéro 51, pour soixante-treize centiares « environ, à usage de CAFE-DEBIT DE TABAC,

« 2ent / - Une maison d'habitation et de « commerce, 22, Rue Saint-Jacques à DOUAI « , cadastrée section BX numéro 215, « pour soixante-dix centiares environ à « usage de GALERIE HORTICOLE

« 3ent / - Un TERRAIN en nature de pré « de soixante-et-onze ares quarante centiares, sis à NEUILLY-SAINT-VAAST « (Pas-de-Calais) lieudit « La Couture Le Gentil » section ZH numéro 8.

« Ledit terrain constructible.

« 4ent / - Une TERRE de deux hectares « soixante-deux ares cinquante centiares « sise sur le territoire de CUINCY, « arrondissement de DOUAI, lieudit « Chemine « Notre Dame » cadastré section A numéro 932

« 5ent / - Une TERRE en nature de pré, « de un hectare cinquante-et-un ares treize « centiares, sise sur le territoire de « LAMBRES-LEZ-DOUAI, lieudit « Les Cences » cadastré section A numéro 249,

« 6ent / - Une TERRE de trente-sept « ares soixante douze centiares située sur le « territoire de LAMBRES-LEZ-DOUAI lieudit « Les Cheminets », cadastrée section B, numéro « 1985.

« *La NUE-PROPRIETE desdits biens, et le « reste de ma succession ira à mes deux « fils ».*

Aux termes d'un acte dressé par Maître CHAVANE, notaire à PARIS le 12 Mars 1991, conformément à l'article 1007 du Code Civil, contenant procès-verbal d'ouverture et de description et dépôt du Codicille fait en la forme olographe, en date à l'ILE-SAINT-DENIS du 16 juin 1983, enregistré à PARIS (10^{ème}) LARIBOISIERE, le 4 avril 1991, bordereau 19 case 12, aux termes duquel Monsieur Paul LEROUX a pris les dispositions suivantes ci-après littéralement rapportées :

« *Codicille à mon testament authentique » reçu par Maître CHAVANE – Paris – le 7 « juillet 1980*

« Je précise que depuis ce testament « j'ai bien réalisé l'achat des 2 studios et « 2 parkings au Cap d'Agde, centre « Héliopolis (studio n°25 1^{er} étage avec « parking 33 et studio n°106 – 4^e étage « avec parking 21)

« Je modifie ainsi qu'il suit le legs » d'usufruit faits aux termes de ce « testament

« Mes enfants auront la pleine propriété de mes droits indivis de moitié « sur la parcelle de 37 ares 72 « centiares à Lambres-lez-Douai (le n°6 de ce « testament)

« Je lègue à mon épouse l'usufruit des « deux boutiques que je viens d'acquérir par « acte reçu par Maître CHAVANE, sis Commune « de Villeneuve la-Garenne, Centre « Commercial du Mail (lots 113 et 122)

« Pour exercer son usufruit, mon épouse « sera dispensée de fournir caution.

« Elle aura cette jouissance du jour de « mon décès.

« Fait à l'Ile Saint Denis le « 16/06/1983 »

Suivi de la signature

Outre le testament ci-dessus visé et son codicille, on ne connaît aucune autre disposition prise par Monsieur Paul LEROUX

Monsieur Paul LEROUX décédé le 05 janvier 1991, laissant pour lui succéder :

1ent / - Madame Régine SCHILARDI, sans profession, demeurant à l'ILE-SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis) 45 avenue Jean Jaurès, son épouse survivante
Née à NOGENT SUR MARNE (Val de Marne) le 24 janvier 1924

-Séparée de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Claude CHAVANE, notaire à PARIS le 08 janvier 1965 préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS (75018) le 22 janvier 1965.

-Bénéficiaire de Dispositions en usufruit aux termes du testament authentique passé devant Maître CHAVANE, notaire à PARIS, le 07 juillet 1980, enregistré après décès, ainsi que le codicille fait en la forme olographe en date à l'ILE SAINT DENIS, du 16 juin 1983, déposé au rang des minutes de Maître CHAVANE notaire susnommé, le 12 Mars 1991

-Usufruitière légale du quart des biens dépendant de la succession de son défunt mari en vertu de l'article 767 du Code Civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu du testament authentique et du codicille précités.

2ent /- Et pour seuls héritiers, issus de sa deuxième union avec Madame Madeleine PELERIAUX, héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, sauf à supporter les droits de l'époux survivant et l'effet du testament authentique et du codicille, ci-dessus énoncés,

a) Monsieur Jean LEROUX, susnommé,

b) Monsieur Eric LEROUX, susnommé

SES DEUX ENFANTS

Observation étant ici faite qu'il n'est pas issu d'enfants de sa première union avec Madame Emilie MILLAURIAUX, ni de sa troisième union avec Madame Régine SCHILARDI

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître CHAVANE, notaire à PARIS le 18 mars 1991.

Suivant acte reçu par Maître CHAVANE le 16 juillet 1991, Messieurs Jean et Eric LEROUX ont délivré le legs au profit de Madame Régine SCHILARDI consenti par son défunt mari aux termes du testament authentique et de son codicille susvisés.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître CHAVANE notaire à PARIS, le 16 juillet 1991.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 30 septembre 1991, volume 1991P, numéro 5495.

Précision étant ici faite que l'usufruit de Madame veuve LEROUX s'est éteint suite à son décès survenu à MONTPELLIER le 04 juillet 2008.

Origine de propriété antérieure en ce qui concerne le lot 113

Ledit bien appartenait à Monsieur Paul LEROUX, susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, seul alors qu'il était marié sous le régime de la séparation de bien, en totalité et en toute propriété de :

La société dénommée SOTRAFIM (société de transactions foncières et immobilières), société à responsabilité limitée, au capital de 300.000 francs, ayant son siège à social à BOULOGNE SUR SEINE (Hauts de Seine) 13 rue du Perchamp.

Suivant acte reçu par Maître CHAVANE, notaire à PARIS le 06 avril 1983, suivi d'une attestation rectificative en date du 1^{er} juillet 1983.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent vingt-six mille francs (126.000 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte et l'attestation rectificative ont été publiés au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 06 juin 1983, volume 3889, numéro 7.

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

Origine de propriété antérieure en ce qui concerne le lot 122

Ledit bien appartenait à Monsieur Paul LEROUX, surnommé, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, seul alors qu'il était marié sous le régime de la séparation de bien, en totalité et en toute propriété de :

La société dénommée SOTRAFIM (société de transactions foncières et immobilières), société à responsabilité limitée, au capital de 300.000 francs, ayant son siège à social à BOULOGNE SUR SEINE (Hauts de Seine) 13 rue du Perchamp.

Suivant acte reçu par Maître CHAVANE, notaire à PARIS le 06 avril 1983

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent vingt-cinq mille francs (225.000 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 13 mai 1983, volume 3872, numéro 13.

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

Origine de propriété antérieure en ce qui concerne les lots 113 et 122

Les biens objets des présentes appartenaient à la société SOTRAFIM, surnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, en totalité et en toute propriété, avec d'autres lots, de :

La société dénommée « Société Civile Immobilière de l'Avenue de Verdun », société civile immobilière au capital de 10.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 Boulevard Péreire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 314 764 861

Suivant acte reçu par Maître GALAND, notaire à SAINT DENIS, le 03 mars 1982

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, avec d'autres lots, de 2.732.208 francs payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 26 mars 1982, volume 3568, numéro 14.

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

Origine de propriété antérieure en ce qui concerne les lots 113 et 122

Le bien objet des présentes appartenait à la Société Civile Immobilière de l'Avenue de Verdun, surnommée, par suite de l'acquisition qu'elle avait faite, en totalité et en toute propriété, des lots alors numérotés 4, 6, 9, 10, et 15, de :

La SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILLOT DU MAIL A VILLENEUVE LA GARENNE, société civile particulière au capital de 250.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 Boulevard Péreire.

Suivant acte reçu par Maître KRIEF, Notaire à SAINT DENIS le 29 juin 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix ferme et définitif de quatorze millions trois cent mille francs représentant d'après l'estimation des parties un prix hors taxes de 13.589.826 francs et une taxe sur la valeur ajoutée de 77.174 francs

Ce prix a été stipulé payable au plus tard le 30 décembre 1979, sans intérêt, le tout payé depuis.

Le vendeur a dispensé Maître KRIEF de prendre inscription pour sûreté du paiement du prix de la vente.

Cet acte a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 27 août 1979, volume 2761, numéro 11.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

Précision étant ici faite que suivants acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 29 juin 1979, la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILLOT DU MAIL A VILLENEUVE LA GARENNE a annulé les lots numéros 4, 6, 9, 10, et 15 et les a remplacé par les lots numéros 101 à 188.

Cet acte a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 27 août 1979, volume 2761, numéro 16.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 26 novembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 6 décembre 1979 volume 2834 numéro 12.

Un second acte rectificatif, comportant également modificatif à l'état descriptif de division du 27 février 1978 a été établi par le notaire le 3 décembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 25 janvier 1980 volume 2872 numéro 5.

En ce qui concerne le lot numéro 123

Le Bien objet des présentes appartenait à Monsieur AKHABBAR, susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en a faite seul, après son divorce en totalité et en toute propriété, de :

La Société dénommée « SCI YOUNES », société civile immobilière au capital de NEUF CENT QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-NEUF CENTIMES (914,69 €) dont le siège est à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390), 9, rue de l'Arbre aux 40 Ecus, identifiée au SIREN sous le numéro 428 229 033 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nadine BONN, Notaire à ASNIERES-SUR-SEINE, le 9 juin 2009.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90.000,00 €), payé comptant et quittancé aux termes dudit acte, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par la comptabilité de Maître Nadine BONN, Notaire susnommée, savoir :

- à concurrence de la somme de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €) au moyen des deniers d'un prêt hypothécaire consenti par le CREDIT DU NORD dont le siège est à LILLE (59000), 28, place Rihour, identifiée au SIREN sous le numéro 456 504 851 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE ;

- et le surplus, soit à concurrence de la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), au moyen de ses deniers personnels.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième (2^{ème}) bureau des hypothèques de NANTERRE le 20 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3337.

En garantie du remboursement du prêt susvisé, garantie de privilège de prêteur de deniers a été prise audit bureau des hypothèques le 20 juillet 2009, volume 2009V, numéro 1563 avec effet jusqu'au 05 juin 2025.

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

Origine de propriété antérieure

Le bien objet des présentes appartenait à la société SCI YOUNES susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, en totalité et en toute propriété, de :

Monsieur Moulay Mohamed ACHIAOU, gérant de société, et Madame Khadija JBILOU, salariée, son épouse, demeurant ensemble à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) 9 rue de l'Arbre au 40 Ecus,

Nés savoir :

Monsieur à SIDI BOUSBAD AGADIR (Maroc) en 1950

Madame à AGADIR (Maroc) le 1^{er} avril 1960

Suivant acte reçu par Maître BEAUCHAIS, Notaire à ARGENTEUIL, le 24 octobre 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 60.000 euros, payé comptant et quittancé audit acte, partie au moyen de deniers personnels et partie au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE CHAAABI DU MAROC.

Ce prix a été payé comptant, savoir :

- à concurrence de la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €) au moyen des deniers d'un prêt hypothécaire consenti par la BANQUE CHAAABI DU MAROC ;

- et le surplus, soit la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), au moyen de ses deniers personnels.

Cet acte a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 08 décembre 2005, 2005P, numéro 8606, suivie d'une attestation rectificative reçue par ledit Notaire le 20 janvier 2006 et publiée audit bureau des hypothèques le 30 janvier 2006, volume 2006P, numéro 634.

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

A la sûreté du remboursement dudit prêt, une inscription de privilège de prêteur de deniers en garantie de la somme en principal de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €) a été prise au deuxième (2^{ème}) bureau des hypothèques de NANTERRE le 8 décembre 2005, volume 2005V, numéro 3783 au profit de la BANQUE CHAAABI DU MAROC aux termes d'un acte reçu par Maître BEAUCHAIS, Notaire susnommé, le 24 octobre 2005, avec effet jusqu'au 10 octobre 2022, suivie d'un bordereau rectificatif reçu par ledit Notaire le 20 janvier 2006 et publié audit bureau des hypothèques le 30 janvier 2006, volume 2006V, numéro 229.

Origine de propriété antérieure

Le bien objet des présentes appartenait à Monsieur et Madame ACHIAOU susnommés, pour avoir été adjugé à Maître Benoît DESCLOZEAU, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, aux termes d'un jugement rendu à l'audience publique des Criées et Saisies Immobilières du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE le 20 mai 1999, faisant suite à un cahier des charges dressé par Maître LEPOUTRE, Avocat au Barreau des Hauts de Seine le 1^{er} mars 1999, déposé au Greffe du Tribunal le même jour.

Aux termes d'une déclaration d'adjudicataire en date du 20 mai 1999 Maître DESCLOZEAU susnommé a déclaré que l'adjudication par lui faite l'a été pour le

compte de Monsieur et Madame AHIAOU, à concurrence d'une moitié indivise chacun.

Le tout, cahier des charges, procès-verbal d'adjudication et déclaration d'adjudicataire a été publié au bureau des hypothèques de NANTERRE 2EME le 1^{er} décembre 1999 et 1^{er} février 2000, volume 1999, numéro 8813.

Suivi d'une attestation rectificative publiée le 1^{er} février 2000, volume 2000P, numéro 721.

Le cahier des charges a été établi aux requêtes, poursuite et diligences du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A VILLENEUVE LA GARENNE (92390) 225 boulevard Gallieni dénommé « RESIDENCE ILOT DU MAIL »

Contre :

La société dénommée Société Civile Immobilière 123, par abréviation « SCI 123 », société civile immobilière, au capital de 5.000 francs, dont le siège social est à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) 225 Boulevard Gallieni, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, sous le numéro D 322 708 199.

Origine de propriété antérieure

Le bien objet des présentes appartenait à la SCI 123, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, en totalité et en toute propriété, de :

La société dénommée « Société Civile Immobilière de l'Avenue de Verdun », société civile immobilière au capital de 10.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 Boulevard Péreire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 314 764 861

Suivant acte reçu par Maître KRIEF, notaire à SAINT DENIS, le 08 octobre 1981

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 263.424,00 francs payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 29 octobre 1981, volume 3450, numéro 8.

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

En ce qui concerne le lot numéro 158

Le bien objet des présentes appartenait à Madame COUTY, susnommée, par suite des faits et actes suivants.

1/ Acquisition par Monsieur et Madame Pierre COUTY

Originarialement le bien objet des présentes appartenait à Monsieur et Madame Pierre COUTY, ci-après nommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, en totalité et en toute propriété, au nom et pour le compte de la communauté de biens existant entre eux, de :

La société dénommée SOCIETE FONCIERE VILLENEUVE, société civile immobilière, au capital de 20.000 francs, dont le siège est à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) Boulevard Gallieni, Ilot du Mail, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 321 131 922

Suivant acte reçu par Maître DEPOND'T notaire à PARIS, le 09 décembre 1991.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt mille francs (80.000 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 22 janvier 1992, volume 1992P, numéro 357.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative établie par le notaire le 03 février 1992 et publiée audit service de la publicité foncière le 18 février 1992, volume 1992P, numéro 878.

2/ Décès de Madame Lucienne GAUTHEROT épouse COUTY

Madame Lucienne Rosa Hélène GAUTHEROT, en son vivant retraitée, demeurant à PARLY (89240) 28 rue de la Grande Vallée, épouse de Monsieur Pierre Edgard COUTY,

Née à MONTMORENCY (95160) le 16 novembre 1927

Est décédée à PARLY (89240) le 25 avril 2017.

Laissant pour lui succéder :

Conjoint survivant :

Monsieur Pierre Edgard COUTY, retraité, demeurant à PARLY (89240) 28 rue de la Grande Vallée

Né à AULNAY-SOUS-BOIS (93600) le 29 mai 1927.

-Avec qui elle s'était mariée à la Mairie de MONTMORENCY (95160) le 21 avril 1951, sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a fait l'objet d'aucune modification conventionnelle ou judiciaire

-Héritier à son choix, en vertu de l'article 757 du code civil, du quart en pleine propriété ou de la totalité en usufruit des biens dépendant de la succession

Et pour seule à se dire et porter héritière pour le tout, sauf les droits du conjoint survivant :

Madame Dominique COUTY, surnommée

Sa fille issue de son union avec son conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître ROUSSEL-TERRILLON, notaire à POURRAIN, le 26 février 2018.

Suivant acte reçu par Maître ROUSSEL-TERRILLON, notaire à POURRAIN, le 26 février 2018, le conjoint survivant a déclaré opter pour l'usufruit de la totalité des biens existant.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître ROUSSEL-TERRILLON notaire à POURRAIN (YONNE), le 26 février 2018.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 16 mars 2018, volume 2018P, numéro 1967.

Audit acte ledit bien a été évalué à la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €) pour la totalité en toute propriété soit pour la moitié revenant à la succession à la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000 €).

3/ Décès de Monsieur Pierre Edgard COUTY

Monsieur Pierre Edgard COUTY, en son vivant retraité, demeurant à PARLY (89240) 28 rue de la Grande Vallée.

Né à AULNAY-SOUS-BOIS (93600) le 29 mai 1927.

Veuf en uniques noces de Madame Lucienne Rosa Hélène GAUTHEROT.

Est décédé à EGLENY (89240) le 09 août 2021.

Laissant pour lui succéder :

Madame Dominique COUTY, susnommée

Sa fille issue de son union avec son épouse précédée.

Seule habile à se dire et porter héritière pour le tout.

Ainsi que cette qualité a été constatée aux d'un acte de notoriété dressé par Maître ROUSSEL-TERRILLON, notaire à POURRAIN, le 03 mars 2022.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître ROUSSEL-TERRILLON notaire à POURRAIN (YONNE), le 3 mars 2022.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE le 17 mars 2022, volume 2022P, numéro 5332.

Audit acte ledit bien a été évalué à la somme de DOUZE MILLE EUROS (12.000 €) pour la totalité en toute propriété soit pour la moitié revenant à la succession à la somme de SIX MILLE EUROS (6.000 €).

Origine de propriété antérieure

Le bien objet des présentes appartenait à la société dénommée SOCIETE FONCIERE VILLENEUVE susnommée, par suite de l'acquisition que Madame KALFA née le 2 mars 1931, Monsieur KALFA né le 1^{er} novembre 1928 et Monsieur KALFA né le 14 juin 1916, en avaient faite, au nom et pour le compte de ladite société en cours de formation, avec d'autres lots, en totalité et en toute propriété, de :

La société dénommée « Société Civile Immobilière de l'Avenue de Verdun », société civile immobilière au capital de 10.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 Boulevard Pereire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 314 764 861

Suivant acte reçu par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS, le 19 décembre 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cinq cent soixante mille neuf cent cinquante-deux francs (560.952 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 10 février 1981, volume 3218, numéro 14.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

La reprise des engagements pas la SOCIETE FONCIERE VILLENEUVE a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître DELESALLE, notaire à PARIS, en date du 23 mars 1981, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 24 juillet 1981, volume 3371, numéro 15.

Origine de propriété antérieure

Le bien objet des présentes appartenait à la Société Civile Immobilière de l'Avenue de Verdun, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle avait faite, en totalité et en toute propriété, des lots alors numérotés 4, 6, 9, 10, et 15, de :

La SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILLOT DU MAIL A VILLENEUVE LA GARENNE, société civile particulière au capital de 250.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 Boulevard Pereire.

Suivant acte reçu par Maître KRIEF, Notaire à SAINT DENIS le 29 juin 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix ferme et définitif de quatorze millions trois cent mille francs représentant d'après l'estimation des parties un prix hors taxes de 13.589.826 francs et une taxe sur la valeur ajoutée de 77.174 francs

Ce prix a été stipulé payable au plus tard le 30 décembre 1979, sans intérêt, le tout payé depuis.

Le vendeur a dispensé Maître KRIEF de prendre inscription pour sûreté du paiement du prix de la vente.

Cet acte a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 27 août 1979, volume 2761, numéro 11.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

Précision étant ici faite que suivants acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 29 juin 1979, la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILLOT DU MAIL A VILLENEUVE LA GARENNE a annulé les lots numéros 4, 6, 9, 10, et 15 et les a remplacé par les lots numéros 101 à 188.

Cet acte a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 27 août 1979, volume 2761, numéro 16.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 26 novembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 6 décembre 1979 volume 2834 numéro 12.

Un second acte rectificatif, comportant également modificatif à l'état descriptif de division du 27 février 1978 a été établi par le notaire le 3 décembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 25 janvier 1980 volume 2872 numéro 5.

En ce qui concerne les lots numéros 160 et 161

Le bien objet des présentes appartenait à la société MAJCEN, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, en totalité et en toute propriété, avec d'autres lots, de :

1/ Monsieur Sérafino Angelo PUTZOLU, retraité, et Madame Jeannine LE DISSEZ, commerçante, son épouse, demeurant ensemble à VILLENEUVE LA GARENNE (92390), 31-33 avenue de Verdun.

Nés savoir :

Monsieur à ARDAULI (Italie) le 9 décembre 1940
 Madame à LE VIEUX MARCHE (22420) le 27 février 1945

2/la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES CENT KILOS, société civile immobilière au capital de 10.000 francs, dont le siège est à VILLENEUVE LA GARENNE (92390, centre commercial du Mail, avenue de Verdun, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 318 894 557.

Suivant acte reçu par Maître LE GONIDEC de KERHALIC notaire à PARIS le 29 juin 2001.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, avec d'autres lots, de deux cent quatre-vingt-neuf mille six cent cinquante-trois euros treize cents (289.653,13 €) payé comptant et quittancé audit acte, en totalité au moyen de trois prêts consentis par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE D'ILE DE France OUEST pour un montant total de 304.898,03 euros.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 30 juillet 2001, volume 2001P, numéro 4882.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 5 septembre 2001 et publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 13 septembre 2001 volume 2001P numéro 5870.

En garantie du remboursement des prêts susvisés, ont été prises les inscription suivantes :

-privilège de prêteur de deniers inscrite au service de la publicité de NANTERRE 2 le 30 juillet 2001, volume 2001V, numéro 2156 pour un montant de 213.428,62 euros ayant effet jusqu'au 05 juillet 2015. Ladite inscription à ce jour sans effet à défaut de renouvellement

-privilège de prêteur de deniers inscrite au service de la publicité de NANTERRE 2 le 30 juillet 2001, volume 2001V, numéro 2156 pour un montant de 76.224,51 euros ayant effet jusqu'au 05 juillet 2015. Ladite inscription à ce jour sans effet à défaut de renouvellement

-hypothèque conventionnelle inscrite au service de la publicité de NANTERRE 2 le 30 juillet 2001, volume 2001V, un montant de 15.244,90 euros ayant effet jusqu'au 05 juillet 2015. Ladite inscription à ce jour sans effet à défaut de renouvellement

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

Origine de propriété antérieure

Du chef de Monsieur et Madame PUTZOLU – lot 161 (objet des présentes) et
103

Ledit bien appartenait à Monsieur et Madame PUTZOLU, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, en totalité et en toute propriété, de :

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'AVENUE DE VERDUN, société civile immobilière, au capital de 10.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 boulevard Péreire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro D 314 764 861

Suivant acte reçu par Maître Claude MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS le 22 octobre 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 235.200 francs payé comptant et quittancé audit acte, dont 110.900 francs au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT LYONNAIS.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 04 novembre 1980, volume 3137, numéro 12.

En garantie du remboursement du prêt susvisé inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit service de la publicité foncière le 04 novembre 1980, volume 246 numéro 8, avec effet jusqu'au 26 avril 1988. Ladite inscription sans effet à défaut de renouvellement.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

Du chef de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES CENT KILOS – lot 160 (objet des présentes) et 101, 104, 105

Ledit bien appartenait à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES CENT KILOS, surnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, en totalité et en toute propriété, de :

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'AVENUE DE VERDUN, société civile immobilière, au capital de 10.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 boulevard Péreire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro D 314 764 861

Suivant acte reçu par Maître Claude MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS le 22 octobre 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 919.632 francs payé comptant et quittancé audit acte, dont 250.000 francs au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT HOTELIER COMMERCIAL ET INDUSTRIEL.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 04 novembre 1980, volume 3137, numéro 13.

En garantie du remboursement du prêt susvisé inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit service de la publicité foncière le 04 novembre 1980, volume 255 numéro 76, avec effet jusqu'au 31 mars 1993. Ladite inscription sans effet à défaut de renouvellement.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

En ce qui concerne les lots numéros 164, 165 et 166

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient à Messieurs Jacques et Gilles ROCHON, surnommés, à concurrence de la moitié en pleine propriété chacun, pour les avoir recueillis dans la succession de :

Madame Marie-Josèphe Ghislaine BELOUIN, en son vivant retraitée, demeurant à CANNES (06400) 27 Boulevard de la Ferrage.

Née à ANGERS (49100) le 28 avril 1937.

Veuve en uniques noces de Monsieur Camille Victor ROCHON et non remariée.

Décédée à CANNES (06400) le 16 août 2023.

Dispositions testamentaires :

La défunte a laissé un testament holographique en date à CANNES (06400) du 17 novembre 2008, dont les dispositions sont ci-dessous retranscrites :

« Ceci est mon testament qui révoque toute disposition antérieure,

Je soussignée Madame Marie-Josèphe Ghislaine BELOUIN, veuve de Monsieur Camille Victor ROCHON, née à Angers – Maine et Loire – le 28 avril 1937, demeurant à Cannes – 06400 – Résidence des Allées, 27 bis Boulevard de la Ferrage

—
Lègue à mes trois petits-fils,

-ROCHON Rémi, né à Décines-Charpieu – 69150 le 02 février 1981

-ROCHON Simon, né à Décines-Charpieu – 69150 le 27 août 1983

- ROCHON Martin, né à Décines -Charpieu- 69150 le 21 décembre 1988

Demeurant tous 3, rue Jean-Baptiste Couty LYON – 69009-

La quotité disponible des biens qui composent ma succession –

Fat à Cannes

Le dix-sept novembre Deux mille huit-

Signature »

L'original de ces dispositions testamentaires a été déposé au rang des minutes de Maître ROUMIEU, Notaire à CANNES, suivant procès-verbal d'ouverture et de description en date du 12 octobre 2023.

Dévolution successorale

La dévolution successorale s'établit comme suit :

Légataires renonçant au legs

1/Monsieur Rémi ROCHON, demeurant à SAINT-CYR-D'OR (69450) 7 place Saint Quentin

Né à DECINES-CHARPIEU (69150), le 2 février 1981

Célibataire

Ayant conclu avec Madame Julie Karine BERNARD, un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 18 août 2020, enregistré à la mairie de SANT-CYR-AU-MONT-D'OR le 19 août 2020. Contrat non modifié depuis lors.

A déclaré renoncer purement et simplement au legs de la défunte, ainsi qu'il résulte d'une déclaration faite au Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE (06130), le 11 janvier 2024

2/ Monsieur Simon COHEN, auteur, demeurant à PARIS (75018) 70 rue de Clignancourt

Né à DECINES-CHARPIEU (69150) le 27 août 1983

Célibataire

A déclaré renoncer purement et simplement au legs de la défunte, ainsi qu'il résulte d'une déclaration faite au Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE (06130), le 07 décembre 2023

3/Monsieur Martin Félix ROCHON, dirigeant d'entreprise, époux en uniques noces de Madame Justine Aurore Eugénie LEFEBVRE, demeurant à CALUIRE-ET-CUIRE (69300) 18 Montée des Soldats

Né à DECINES-CHARPIEU (69150) le 21 décembre 1988

Marié à la Mairie de LYON (69001) le 26 octobre 2013 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

A déclaré renoncer purement et simplement au legs de la défunte, ainsi qu'il résulte d'une déclaration faite au Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE (06130), le 11 avril 2024

Héritiers

Par suite le défunt à laissé pour seuls habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou séparément chacun pour moitié indivise, en qualité d'héritier réservataires :

- Monsieur Jacques ROCHON, susnommé
- Monsieur Gilles ROCHON, susnommé

Ses deux seuls enfants ayant fait l'objet d'une adoption simple par la défunte suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE le 20 décembre 1988.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître ROUMIEU, notaire à CANNES le 06 mai 2024.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître ROUMIEU notaire à CANNES, le 06 mai 2024.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 30 mai 2024, volume 2024P, numéro 7446.

Origine de propriété antérieure

Originairement les biens objets des présentes, appartenaient en propre à Madame Marie-Josèphe ROCHON, par suite de l'acquisition qu'elle en avait seule, alors qu'elle était mariée sous le régime de la séparation de biens, avec d'autres lots, en totalité et en toute propriété de :

La société dénommée « Société Civile Immobilière de l'Avenue de Verdun », société civile immobilière au capital de 10.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 Boulevard Pérreire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 314 764 861

Suivant acte reçu par Maître MAILLARD, notaire à SAINT DENIS, le 24 décembre 1980

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal taxé sur la valeur ajoutée incluse, avec d'autres lots, de 448.040 francs payé comptant et quittancé audit acte.

Ledit prix payé à concurrence de 138.040 francs au moyen de deniers personnels et à concurrence de 350.000 francs au moyen d'un prêt consenti par la banque Société Générale.

Cet acte a été publié 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 19 décembre 1981, volume 3230, numéro 2.

Ledit acte suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître MAILLARD, notaire à SAINT-DENIS les 16 et 18 février 1982 aux termes duquel il a été indiqué que c'est à

tort et par erreur que l'acte de vente du 24 décembre 1980 portait notamment sur les lots 159 à 160 aux lieu et place des 165 à 167.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 07 avril 1982, volume 3578, numéro 9.

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

Origine de propriété antérieure

Le bien objet des présentes appartenait à la Société Civile Immobilière de l'Avenue de Verdun, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle avait faite, en totalité et en toute propriété, des lots alors numérotés 4, 6, 9, 10, et 15, de :

La SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILLOT DU MAIL A VILLENEUVE LA GARENNE, société civile particulière au capital de 10.000 francs, dont le siège social est à PARIS (75017) 75 Boulevard Péreire.

Suivant acte reçu par Maître KRIEF, Notaire à SAINT DENIS le 29 juin 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix ferme et définitif de quatorze millions trois cent mille francs représentant d'après l'estimation des parties un prix hors taxes de 13.589.826 francs et une taxe sur la valeur ajoutée de 77.174 francs

Ce prix a été stipulé payable au plus tard le 30 décembre 1979, sans intérêt, le tout payé depuis.

Le vendeur a dispensé Maître KRIEF de prendre inscription pour sûreté du paiement du prix de la vente.

Cet acte a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 27 août 1979, volume 2761, numéro 11.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

Précision étant ici faite que suivants acte reçu par Maître KRIEF notaire à SAINT-DENIS le 29 juin 1979, la SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILLOT DU MAIL A VILLENEUVE LA GARENNE a annulé les lots numéros 4, 6, 9, 10, et 15 et les a remplacé par les lots numéros 101 à 188.

Cet acte a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 27 août 1979, volume 2761, numéro 16.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 26 novembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 6 décembre 1979 volume 2834 numéro 12.

Un second acte rectificatif, comportant également modificatif à l'état descriptif de division du 27 février 1978 a été établi par le notaire le 3 décembre 1979 et publié au service de la publicité foncière le 25 janvier 1980 volume 2872 numéro 5.

En ce qui concerne le lot 210

Le bien objet des présentes appartenait à Monsieur BOU ABBOUD, susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, en totalité et en toute propriété de :

La société dénommée CENTRE MEDICAL DU MAIL, société civile immobilière au capital de 3.048,98 €, dont le siège est à PARIS (75010) 17 rue d'Hauteville, identifié au SIREN sous le numéro 331 243 282 et immatriculée au registre des commerces et des sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître KINTGEN notaire à LE KREMLIN BICETRE, le 27 février 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUARANTE DEUX MILLE EUROS (42.000 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 26 mars 2003, volume 2003P, numéro 2165.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

Origine de propriété antérieure

Le bien objet des présentes appartenait à la société dénommée CENTRE MEDICAL DU MAIL susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, en totalité et en toute propriété, avec d'autres lots, de :

La société SOTRAFIM, société de transactions foncières et immobilières, société à responsabilité, au capital de 300.000 francs, ayant son siège à BOULOGNE SUR SEINE, 13 rue du Parchamp, identifiée au SIREN sous le numéro 314 527 649 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Suivant acte reçu par Maître Lucien ABIB, notaire à PARIS, le 08 janvier 1985.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 720.000 francs payé comptant et quittancé audit acte savoir :

-à concurrence de 120.000 francs des deniers personnels de l'acquéreur
-et à concurrence de 600.000 francs au moyen d'un prêt consenti par U.B.E., lequel prêt est à ce jour intégralement remboursé

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTERRE, le 08 mars 1985, volume 1985P, numéro 164.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été remis au notaire soussigné.

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.

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.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au BIEN, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les PARTIES attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

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 PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera en son siège.

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 - 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique 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 délégué, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur soixante-dix-sept pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251218-2025-12-18-30-DE
Date de réception préfecture : 05/01/2026