

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 11/09/2025

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : ddip92.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

EPT Boucle Nord de Seine

Téléphone : 06 63 60 68 50

Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 25572557

Réf. OSE : 2025-92078-56132

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 : APPARTEMENT

Adresse du bien : 13 place André Malraux à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **47 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_14-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

1 - CONSULTANT

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

Chargée de missions foncières et immobilières.

2 - DATES

de consultation :	29/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite du bien :	08/06/2022
du dossier complet :	10/09/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de renouvellement du Centre-ville de Villeuve-la-Garenne. Cession de l'EPT Boucle Nord de seine à la Ville. L'EPT a acquis le bien 50 000 € au terme d'une procédure judiciaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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 2023, la commune comptait 24 670 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

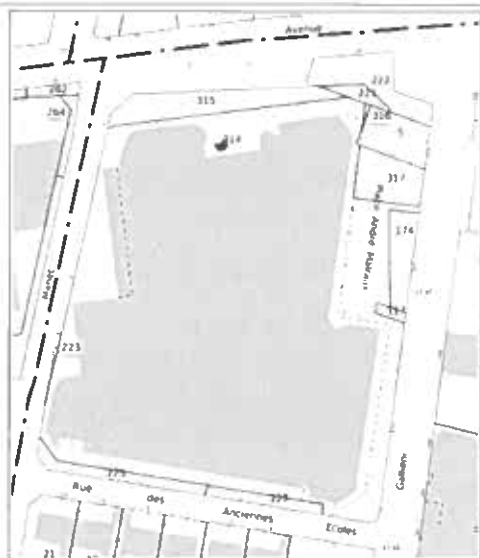
La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au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

Réseaux : Tramway T1 – bus 167 et 261 – Voiries : avenue de Verdun, boulevard Gallieni, rue des Anciennes Écoles et rue Edourd Manet.

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

Au sein d'un ensemble immobilier construit en 1980, un lot de copropriété au rez-de-dalle : local commercial transformé en appartement.

4.5. Surfaces du bâti

Nature du bien	Surface					
Appartement						
	N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	
	179	A	RDC	3 / 10000	Un magasin	14,80m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

ETP Boucle Nord de Seine

5.2. Conditions d'occupation

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 diversité urbaine.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Les termes de comparaison sont constitués de cessions d'appartements, à proximité du bien à évaluer.

Il ressort de ces critères une sélection de 4 mutations.

Terme	Ref. enregistrement	Res. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix unit. (surf. utile)	Observations
1	9214P03 2025P03451	78/1/283/141	208 BD GALLIENI	21/02/2025	26	103 000	3962	Lot 141 Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave portant le numéro 13. Lot 218 Dans le bâtiment B, escalier unique, au septième étage, la deuxième porte à gauche en sortant de l'escalier un appartement portant le numéro B7P2 d'une pièce principale, comprenant : hall d'entrée, salle de séjour, salle d'eau avec water closet cuisine, séchoir, placard.
2	9214P03 2025P05436	78/1/283/139	208 BD GALLIENI	27/03/2025	26	110 000	4231	Lot 206) dans le bâtiment B, escalier unique, au cinquième étage, la deuxième porte à gauche en sortant de l'escalier, un appartement portant le numéro B5P2 de une pièce principale, d'une superficie de vingt sept mètres carrés quarante trois décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée, salle de séjour, salle d'eau avec water closet, cuisine, séchoir, placard. Lot 139 Dans le bâtiment B au sous sol une CAVE numéro onze.
3	9214P03 2025P12287	78/1/143/73	14 RUE HENRI BARBUSSE	22/07/2025	27	125 000	4630	Lot 73 Dans le bâtiment A, un studio type "ST 6" au deuxième étage, couloir droite porte à droite, comprenant : un dégagement communiquant avec le séjour par une baie libre, un rangement, une cuisine, donnant accès à une salle de bains avec water closet Et les quatre cent cinquante-neuf /cent millièmes (459 /100000èmes) des parties communes générales. Lot numéro cent quatre-vingt-un (181) A l'extérieur, un emplacement de stationnement pour une automobile portant le numéro 181.
4	9214P03 2025P05707	78/1/190/108	1 RUE DU ONZE NOVEMBRE 1918	31/03/2025	29	126 000	4345	I-Désignation telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division Situé dans le bâtiment B, au 3ème étage, couloir de droite, porte à droite (par rapport à la sortie ascenseur). Il consiste en un appartement d'une pièce principale, qui comprend Une entrée, cuisine, salle de bains avec W.C., salle de séjour, rangements, loggia. Et les cent vingt quatre/dix millièmes (124/10000èmes) dans la propriété des parties communes générales. II-Désignation actuelle Le VENDEUR déclare que la désignation est inchangée Lot numéro cent huit (108) Au sous-sol UN EMPLACEMENT DE PARKING Et les vingt-deux /
Moyenne							4292	
Médiane							4288	

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

L'étude de marché permet de faire ressortir une moyenne de 4 292 €/m² et une médiane de 4 288 €/m² pour des ratios assez hétérogènes.

S'agissant d'un studio, le ratio est usuellement légèrement plus élevé que pour des surfaces plus grandes.

En revanche le bien nécessite une rénovation intérieure.

De plus il est situé en rez de dalle et ne dispose pas de balcon, de cave ou de place de stationnement. Le ratio retenu se situe nécessairement plus bas que la moyenne des termes, qui comprennent généralement ce type d'agrément et sont considérés en état d'usage (les variations dans les ratios pouvant illustrer l'état du bien, en partie).

L'ensemble de ces paramètres permet l'arbitrage d'un ratio de 3 200 €/m², pour un bien considéré en état passable.

Application numérique :

3 200 €/m² X 14,80 m² = 47 360 € arrondis à 47 500 €.

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 **47 500 €**.

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 52 250 €.

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'information, aux libertés et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
0621000083, 20241023/10261103
Date de réception préfecture : 20/10/2025

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20251023-2025_10_23_14-DE
Date de réception préfecture : 30/10/2025

3513101
FLV/FLV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LES**

**pour le VENDEUR et le Comptable public
pour l'ACQUEREUR**

A

**GENNEVILLIERS, en Mairie pour le VENDEUR,
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 NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE SEINE,
personne morale de droit public, située dans le département des Hauts de Seine, dont**

le 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 transmission 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 délibération motivée **numéro [REDACTED] en** date du 25 septembre 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 au prix de 157.000 euros.

Ladite délibération exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture des Hauts de Seine pour le contrôle de légalité **le [REDACTED] 2025 et de son affichage au [REDACTED] publication en date du [REDACTED] 2025**

Le représentant de l'Etablissement Public Territorial déclare que cette délibération n'est pas frappée de recours.

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

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage électronique
- que cette délibération a été prise en considération d'une consultation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui a rendu son **avis le [REDACTED] 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 ladite délibération n'a 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 la délibération susvisée n'est pas définitive et est susceptible de recours devant la juridiction administrative, laquelle pourrait le cas échéant l'annuler rétroactivement.

Le notaire soussigné informe les parties aux présentes que si la délibération devait 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 déferé 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, en l'Hôtel de Ville, 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 délibération motivée numéro en date du 09 octobre 2025, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Ladite délibération exécutoire en vertu de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales a été télétransmise en Préfecture le 2025 et affichée électroniquement le 2025. Une copie de la liste des délibérations examinées au conseil municipal et publiées sur le site de la Ville est demeurée n-annexée.

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 son avis délivré par Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques en date du 2025 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

* que la délibération a été publiée 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 ladite délibération n'a 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 la délibération du Conseil municipal susvisée n'est pas définitive et est susceptible de

recours devant la juridiction administrative, laquelle pourrait le cas échéant l'annuler rétroactivement.

Le notaire soussigné informe les parties aux présentes que si la délibération devait 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 DCPAT/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'ancienne barre Emmaüs

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

* que par arrêté DCPAT / 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 DCPAT / 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 DCPAT / 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.

* 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 du 24 mars 2025 au 24 avril 2025.

Une copie du plan parcellaire est demeurée 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.

*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.

que dans le cadre du projet du centre-ville, et en particulier du réaménagement de l'Îlot du Mail, il est nécessaire pour l'EPT BOUCLE NORD DE SEINE de céder tout ou partie de ces lots à la Ville de Villeneuve-la-Garenne en vue de

QUOTITES ACQUISES

La Commune de 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.

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 "**meubles**", 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 Gallieni » pour une contenance de 02 a 91 ca.

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

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

Section I numéro 175 lieudit « 221 Boulevard Gallieni » 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 dix (110)

Au rez-de-rue un magasin

Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-quatre (164)

Un parking

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-dix-neuf (179)

Au rez-de-dalle, un magasin

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes générales.

Précision étant ici faite que le bien constitue un studio comprenant une pièce, coin cuisine, coin douche et wc, coin rangement en hauteur (« mezzanine »).

Il est ci-après repris les précisions portées dans le titre de propriété de Madame Adada SEKHOUH, précédent propriétaire, en date du 26 mars 2004, littéralement rapportées :

« Observation étant ici faite que, c'est à tort et par erreur que cet usage a été indiqué dans l'ancien titre de propriété ; ledit lot étant alors déjà transformé en local à usage d'habitation, par suite de travaux d'aménagement ne nécessitant ni autorisation de la copropriété, ni autorisation administrative, ainsi que le Vendeur aux présentes le déclare et le garantit

De sorte que ledit lot se compose aujourd'hui d'un studio comprenant : kitchenette, séjour, mezzanine, salle d'eau avec water-closets.

Il est par ailleurs ici précisé que l'usage actuel du lot objet des présentes est une des affectations prévues pour l'immeuble dans lequel il est situé au regard du règlement de copropriété ».

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

Plans des lots

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division 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**, mais que la destination et l'usage du lot numéro 179 ont été modifiés sans autorisation par un précédent propriétaire,

- 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 :

- **33,91 M²** pour le lot numéro **CENT DIX (110)**.
- **14,80 M²** pour le lot numéro **CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (179)**.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 publié 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 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 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 le lot 164 : à usage de parking.

En ce qui concerne le lot 179 : à usage d'habitation Ledit bien était à usage autre qu'habitation et a été transformé en habitation par un précédent propriétaire

En ce qui concerne le lot 110 : autre que l'habitation.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial.

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 1^{er} 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 incombant à celui qui veut démontrer un usage illicite. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} 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-GARENNE le 03 mai 2024, 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 le lot 110 provient de la division du lot 9, lequel lot 110 a été désigné « rez-de-rue : Magasin – partie ancien lot 9 supprimé »

Titre antérieur

En date du 16 février 1990 aux termes duquel le lot 110 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.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne le lot numéro 179

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thibault GALLOT-LAVALLÉE notaire à NEUILLY SUR SEINE le 10 novembre 2023, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 28 novembre 2023, volume 2023P, numéro 19796.

En ce qui concerne le lot numéro 110

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claire SEBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE le 3 mai 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 27 mai 2024, volume 2024P, numéro 7187.

En ce qui concerne le lot numéro 164

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claire SEBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE le 3 mai 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 27 mai 2024, volume 2024P, numéro 7209.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (157 000,00 EUR)**.

Lequel prix s'applique :

- au lot numéro 110 à concurrence de 92.000 €
- au lot numéro 164 à concurrence de 15.000 €
- au lot 179 à concurrence de 50.000 €

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 présente,

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 30/10/2024, 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 privilèges 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

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 CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (157 000,00 EUR).

En ce qui concerne le lot 110, évalué au prix de quatre-vingt-douze mille euros (92.000 €) : l'acte étant exonéré de taxe de publicité foncière, 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>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x 0,00 %	=		0,00
157 000,00				
	X 0,00%	=		0,00
<i>Taxe additionnelle</i>				
92 000,00				
<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'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété, précision étant ici faite que la destination du lot 179 a été modifiée sans autorisation par un précédent propriétaire,
- 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 JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire 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 relaté 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 modificatifs,
- 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 en ce qui concerne le lot numéro 164 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 Ile-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^o - L'affectation à usage de bureaux de locaux précédemment affectés à un autre usage ;

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

3^o - 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^o - Les locaux à usage de bureaux qui font partie d'un local d'habitation à usage d'habitation principale ;

2^o - 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^o - 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^o - 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 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 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 délégataire comme étant contraire au règlement du plan local d'urbanisme.

En ce qui concerne le lot 179 :

Il est ici rappelé les termes du titre acquisitif de Madame Adada SEKOUH, précédent propriétaire en date du 26 mars 2004 :

« CHANGEMENT ULTERIEUR DE DESTINATION NON PREVU AU REGLEMENT DE COPROPRIETE – AVERTISSEMENT

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé que les biens acquis ont été transformés en local à usage d'habitation.

Il déclare avoir été parfaitement informé que l'affectation prévue au règlement de copropriété est : habitation, commerces, bureaux et salle de réunions.

Par suite, et dans la mesure où ce changement était conforme à l'affectation prévue au règlement de copropriété, il ne nécessitait pas préalablement d'une part l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité, et d'autre part l'obtention d'un permis de construire, les travaux ayant entraîné le changement d'affectation n'ayant consisté qu'en de simples travaux d'aménagement, ainsi que le Vendeur le déclare et le garantit.

Il convient néanmoins de souligner que l'usage d'habitation a fait perdre au local commercial son caractère commercial.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette transformation sans recours contre quiconque. »

L'ACQUEREUR aux présentes déclare être parfaitement informé de l'affectation et de la destination actuelle du bien objet des présentes et vouloir faire la présente acquisition en l'état sans recours contre le notaire soussigné.

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	État des appareils fixes et des	3 ans

	installation de plus de 15 ans	tuyauteries	
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 Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
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

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'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 110

Un état établi par la société dénommée DIAG DOC dont le siège est à CHELLES (77500) 2 rue Jean Mermoz en date du 05 avril 2024, accompagné de la certification de compétence, est ci-annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

En ce qui concerne le lot 164

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.

En ce qui concerne le lot 179

Un état établi par la société dénommée ATELIA située à LEVALLOIS PERRET (92300) 64 rue Anatole France le 29 décembre 2021, accompagné de la certification de compétence, est ci-annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Les conclusions de ce constat sont les suivantes :

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

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.

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 110

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société dénommée DIAG DOC dont le siège est à CHELLES (77500) 2 rue Jean Mermoz en date du 05 avril 2024, soit depuis plus de six mois, est ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Absence d'indice d'infestation de termites.

Le **VENDEUR** renonce à produire un état parasitaire plus récent, 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.

En ce qui concerne le lot 164

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

Aucun état relatif à la présence de termites n'a été établi

Le **VENDEUR** renonce à produire un état parasitaire, 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.

En ce qui concerne le lot 179

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société dénommée ATELIA située à LEVALLOIS PERRET (92300) 64 rue Anatole France le 13 octobre 2023, soit depuis plus de six mois, est ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Absence d'indice d'infestations de termites.

Le **VENDEUR** renonce à produire un état parasitaire plus récent, 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.

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.

Mérules

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 le lot 110

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté 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 le lot 164

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté 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 174

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une 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 le lot 110

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté 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 le lot 164

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté 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 179

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

Un état de cette installation a été établi par la société dénommée ATELIA située à LEVALLOIS PERRET (92300) 64 rue Anatole France répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 29 décembre 2021, ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

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 pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa 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 le lot 110

Un diagnostic établi par la société dénommée DIAG DOC dont le siège est à CHELLES (77500) 2 rue Jean Mermoz en date du 05 avril 2024, est ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes : DPE vierge – consommation non exploitable.

En ce qui concerne le lot 164

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 179

Il résulte d'une attestation de la société ATELIA, ci-annexée, ce qui suit littéralement rapporté :

« Les DPE réalisés après le 1^{er} juillet 2021 répondent à une autre règle de calcul.

Les étiquettes « énergie » et « climat », auparavant séparées, ont fusionné en une seule étiquette.

Désormais, ce sont cinq postes de consommation de l'habitation (et non plus trois) qui sont pris en compte dans le calcul :

****le chauffage***

**la production d'eau chaude sanitaire*

**la climatisation*

**la consommation de l'éclairage*

**la consommation des auxiliaires (ventilation pompe ...)*

Dès lors qu'un bâtiment ne dispose pas de système de chauffage fixe, nous ne pouvons pas réaliser le DPE, puisque les données recueillies ne seront pas significatives.

Le logement est donc non soumis au DPE.

Ayant effectué tous les diagnostics le 29 décembre 2021, à l'adresse 13 Place André Malraux, à Villeneuve-La-Garenne je n'ai pas pu réaliser de DPE car l'appartement ne dispose d'aucun système de chauffage. »

Carnet d'information du logement

Conformément aux dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 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.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé, par le notaire soussigné, de l'obligation d'établir ledit carnet et de le transmettre au nouveau propriétaire lors de toute mutation du logement tel qu'il est au moment de la mutation.

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

L'immeuble se trouve dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes 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 bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

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

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

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

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

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

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.

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.

Ledit 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-annexé.

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 bâtis, 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 syndic 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."

En l'espèce, le plan pluriannuel de travaux a été mis au vote lors assemblée générale des copropriétaires du 14 juin 2023 et l'élaboration dudit plan a été adoptée. Ledit plan en cours d'élaboration.

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 au lot vendu soit la somme de **euros** pour le syndicat principal ainsi que le fonds de travaux attaché au lot vendu 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 :

- **33,91 M²** pour le lot numéro **CENT DIX (110)**, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société dénommée DIAG-DOC dont le siège est à CHELLES (77500) 2 rue Jean Mermoz le 05 avril 2024 ci-annexée.

- **14,80 M²** pour le lot numéro **CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (179)**, 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 29 septembre 2021 ci-annexée.

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 demandé 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 précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

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

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 pour le syndicat principal et 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 incombant 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 incombant 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 syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété. A cette occasion, l'**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 110

1/ Monsieur Jaffar ALI, Retraité, demeurant à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) 8 Square Albert Camus.

Né à BAGDAD (IRAQ) le 1er juillet 1945.

Divorcé de Madame Fatima GUEDOUDOU suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de NANTERRE (92000) le 23 janvier 1997, et non remarié.

VENDEUR à concurrence de la moitié en pleine propriété

2/ Madame Fatima GUEDOUDOU, épouse de Monsieur François Gérard GOETT, Retraîtée, demeurant à LE BUGUE (24260) Lieudit La Garde.

Née à AIN-TEMOUCHENT (ALGERIE) le 18 novembre 1953.

Divorcée de Monsieur Jaffar ALI suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de NANTERRE (92000) le 23 janvier 1997.

Mariée, en secondes noces, avec Monsieur François Gérard GOETT, à la mairie de COLOMBES, le 04 juillet 2015, sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Christophe WARGNY, notaire à COLOMBES le 09 juin 2015.

VENDEUR à concurrence de la moitié en pleine propriété

Suivant acte reçu par Maître Claire SEBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 3 mai 2024.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (92 000,00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 27 mai 2024, volume 2024P, numéro 7187.

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

En ce qui concerne le lot 164

1/ Madame Zehra RAMI, Retraitée, demeurant à FRANCONVILLE (95130) 6 rue du Relais.

Née à DOUAR ZEKRI (ALGERIE), le 23 juin 1946.

Veuve de Monsieur Mohamed BELLAMINE et non remariée.

VENDEUR à concurrence de 5/20^{ème} en pleine propriété et 5/20^{ème} en usufruit

2/ Monsieur Arezki BELLAMINE, Analyste support, époux de Madame Jennifer Marie Sandra ANDERSON-RAINVILLE, demeurant au QUEBEC (CANADA) 1041 rue Lionel Groult J4B 2x1 Boucherville.

Né à LEVALLOIS-PERRET (92300) le 16 juin 1972.

Marié à la mairie de VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) le 16 février 2013 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

VENDEUR à concurrence de 2/20^{ème} en pleine propriété et 1/20^{ème} en nue-propriété

3/ Madame Djohra BELLAMINE, Assistante de gestion, épouse de monsieur Xavier Pierre MAILLET, demeurant à FOUGERES (35300) 7 bis rue du Clos Pichon.

Née à LEVALLOIS-PERRET (92300) le 2 juin 1973.

Divorcée en premières noces de Monsieur Abdolkader CHENNINE suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de NANTERRE (92000) le 30 mars 2005.

Mariée en secondes noces, à la Mairie de VILLENEUVE LA GARENNE (92390) le 30 décembre 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

VENDEUR à concurrence de 2/20^{ème} en pleine propriété et 1/20^{ème} en nue-propriété

4/ Monsieur Rachid BELLAMINE, Dessinateur, demeurant à SANNOIS (95110) 5 Square du Jardin Renard.

Né à CLICHY (92110) le 17 avril 1975.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Pascale MONZER un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 24 août 2009, enregistré à la mairie de SANNOIS le 22 octobre 2009.

VENDEUR à concurrence de 2/20^{ème} en pleine propriété et 1/20^{ème} en nue-propriété

5/ Monsieur Saïd BELLAMINE, Opérateur logistique, époux de Madame Ouarda Noura BELLIL, demeurant à SANNOIS (95110) 6 rue François Moreels.
Né à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) le 27 décembre 1983.
Marié à la Mairie d'EPINAY SUR SEINE (93800) le 14 octobre 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

VENDEUR à concurrence de 2/20^{ème} en pleine propriété et 1/20^{ème} en nue-propriété

6/ Madame Tahous BELLAMINE, Assistante commerciale, épouse de Monsieur Yacine Mohamed ZAHDOUR, demeurant à SANNOIS (95110) 15 avenue de la Sabernaude.
Née à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) le 27 décembre 1983.
Mariée à la mairie de COLOMBES (92700) le 11 mai 2013 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

VENDEUR à concurrence de 2/20^{ème} en pleine propriété et 1/20^{ème} en nue-propriété

Suivant acte reçu par Maître Claire SEBRIER notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 3 mai 2024.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 27 mai 2024, volume 2024P, numéro 7209.

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

En ce qui concerne le lot 179

1/ Madame Sakina BALIT, sans profession, demeurant à WILAYA BEJAIA (ALGERIE) village TIZEKHT, BENIMOUCHE.
Née à AMALOU (BEJAIA) (ALGERIE), le 13 décembre 1944.
Veuve de Monsieur Saïd ADIB et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.

VENDEUR à concurrence d'un quart en pleine propriété

2/ Monsieur Abdelghani ADIB, sans profession, époux de Madame Zineb KHERMANE, demeurant à BEJAIA (ALGERIE) Lotissement 01 Ighil Ouazoug.
Né à BENI MAOUCHE (BEJAIA) (ALGERIE) le 29 mai 1973.
Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son union célébrée à BENI MAOUCHE (ALGERIE), le 29 juin 2011

VENDEUR à concurrence de 3/32^{èmes} en pleine propriété

3/ Monsieur Azddine ADIB, sans profession, époux de Madame Kahina BOURAI, demeurant à BEJAIA (ALGERIE) Lotissement 01 Ighil Ouazoug.
Né à BENI MAOUCHE (BEJAIA) (ALGERIE) le 27 février 1982.
Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son union célébrée à BENI MAOUCHE (BEJAIA) (ALGERIE), le 17 juin 2012

VENDEUR à concurrence de 3/32èmes en pleine propriété

4/ Monsieur Youcef ADIB, commerçant, demeurant à BOBIGNY (93000) 20 rue Jean-Pierre Timbaud.

Né à BENI MAOUCHE (BEJAIA) (ALGERIE) le 10 août 1974.

Divorcé de Madame Aurélie Séverine Lise GRAUX suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de BOBIGNY (93000) le 13 septembre 2011, et non remarié.

VENDEUR à concurrence de 3/32èmes en pleine propriété

5/ Monsieur Abdelaziz ADIB, sans profession, demeurant à SAINT-DENIS (93200) 3 Place Julian Grimaud.

Né à BENI MAOUCHE (BEJAIA) (ALGERIE) le 4 novembre 1980.

Divorcé de Madame Jennifer Aurélie Sylvie GRAUX suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de BEJAIA le 4 juillet 2012, et non remarié.

VENDEUR à concurrence de 3/32èmes en pleine propriété

6/ Madame Oualida ADIB, coiffeuse, épouse de Monsieur Bachir BOUAZZA, demeurant à SAINT-DENIS (93200) 3 Place Julian Grimaud.

Née à BENI MAOUCHE (BEJAIA) (ALGERIE) le 27 février 1982.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son union célébrée à SEDDOUK (BEJAIA) (ALGERIE), le 31 août 2004

VENDEUR à concurrence de 3/32èmes en pleine propriété

7/ Madame Kahina ADIB, sans profession, épouse de Monsieur Adel ROUMILI, demeurant à BEJAIA (ALGERIE) Cité 48 Ahmed Cherchani.

Née à BENI MAOUCHE (BEJAIA) (ALGERIE) le 4 septembre 1983.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son union célébrée à BEJAIA (ALGERIE), le 10 février 2016

VENDEUR à concurrence de 3/32èmes en pleine propriété

8/ Madame Yasmina ADIB, sans profession, épouse de Monsieur Achour SLIMANI, demeurant à BEJAIA (ALGERIE) Cité Bourmardes Logement 32.

Née à SEDDOUK (BEJAIA) (ALGERIE) le 4 février 1988.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son union célébrée à ISSER BOUMERDES (ALGERIE), le 10 juillet 2018

VENDEUR à concurrence de 3/32èmes en pleine propriété

9 / Monsieur Abdelhak ADIB, sans profession, demeurant à BEJAIA (ALGERIE) WILAYA BEJAIA.

Né à AKBOU (ALGERIE) le 30 décembre 1989.

Célibataire majeur.

Non lié par un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

VENDEUR à concurrence de 3/32èmes en pleine propriété

Suivant acte reçu par Maître Thibault GALLOT-LAVALLÉE notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 10 novembre 2023.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 28 novembre 2023, volume 2023P, numéro 19796.

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

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

En ce qui concerne le lot 110

Le Bien objet des présentes appartenait à Monsieur ALI et Madame GUEDOUDOU, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite alors qu'ils étaient mariés, au nom et pour le compte de la communauté de biens existant entre eux de :

La société dénommée « S.C.I. MARY-JAN », société civile immobilière, au capital de 10.000 francs, dont le siège social est à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) Ilot du Mail, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 322 120 775.

Suivant acte reçu par Maître REGNIER notaire à PARIS, le 16 février 1990.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois cent quatre-vingt mille francs (380.000 frs) payé comptant et quittancé audit acte en totalité au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE FRANCAISE COMMERCIALE.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 30 mars 1990, volume 1990P, numéro 2143.

En garantie de remboursement du prêt susvisé inscription de privilège de prêteur de deniers à concurrence de 380.000 francs et d'hypothèque conventionnelle à concurrence de 50.000 francs ont été prise audit service de la publicité foncière le 30 mars 1990, volume 1990V, numéros 647 et 648 avec effet jusqu'au 15 mai 1999.

Lesdites inscriptions 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

Le bien objet des présentes appartenait à la SCI MARY-JAN, 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 MAILLARD, notaire à SAINT DENIS, le 09 juin 1981

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 246.960 francs payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 23 juin 1981, volume 3340, numéro 15.

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 en avait faite, en totalité et en toute propriété, avec d'autres lots de :

La SOCIETE CIVILE FONCIERE DE L'ILOT 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 hypothèque de NANTERRE le 27 août 1979, volume 2761, numéro 11.

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

En ce qui concerne le lot 164

Le BIEN objet des présentes appartenait aux Consorts BELLAMINE, susnommés, par suite des faits et actes suivants :

1/Acquisition par Madame Yamina BELLAMINE

Originellement le bien objet des présentes appartenaient à Madame Yamina BELLAMINE, ci-après nommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite en totalité et en toute propriété, de :

Monsieur Jacques Nestor FOUCAULT, retraité, et Madame Madeleine Cécile Renée DESJARDIN, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à RUEIL MALMAISON (92500) 158 rue du Lieutenant Colonel de Montbrisson.

Nés savoir :

Monsieur à GILLES (28260) le 07 février 1932

Madame à REIMS (51100) le 12 février 1934

Suivant acte reçu par Maître CYWIE, notaire à GENNEVILLIERS, le 07 novembre 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTS (8.384,70 €) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 11 décembre 2002, volume 2002P, numéro 8504.

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

2/Décès de Madame Yamina BELLAMINE

Madame Yamina BELLAMINE, en son vivant secrétaire juridique, demeurant à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) 5 Place André Malraux
Née à STAOUELI (Algérie) le 06 juillet 1970
Célibataire
Est décédée à PARIS (75018) le 21 août 2010

Laissant pour lui succéder à défaut d'enfants légitimes, naturels ou adoptifs, ou de descendant d'eux, et en l'absence de dispositions testamentaires :

- Monsieur Mohamed BELLAMINE, son père ci-après nommé
- Madame Zehra RAMI épouse BELLAMINE, sa mère susnommée
- Monsieur Arezki BELLAMINE, son frère susnommé
- Madame Djohra BELLAMINE, sa sœur susnommée
- Monsieur Rachid BELLAMINE, son frère susnommé
- Monsieur Saïd BELLAMINE, son frère susnommé
- Madame Tahous BELLAMINE, sa sœur susnommée

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE notaire à VILLENEUVE LA GARENNE, le 20 octobre 2010.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE notaire à VILLENEUVE LA GARENNE, le 25 février 2011.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 23 mars 2011, volume 2011P, numéro 2397.

3/Décès de Monsieur Mohamed BELLAMINE

Monsieur Mohamed BELLAMINE, en son vivant retraité, époux de Madame Zehra RAMI, demeurant à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) 5 Place André Malraux

Né à DOUAR ZEKRI (Algérie) le 1^{er} janvier 1925

Marié à la Mairie de ZEKRI (Algérie) sous le régime légal français de la communauté réduite aux acquêts ayant élu leur premier domicile commun en France.

Est décédé à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) le 04 octobre 2015

Laissant pour lui succéder :

Conjoint survivant :

Madame Zehra RAMI, VENDEUR susnommée
Commune en biens ainsi qu'il a été dit ci-dessus

Et pour héritiers :

- Monsieur Arezki BELLAMINE, son fils VENDEUR susnommé
- Madame Djohra BELLAMINE, sa fille VENDEUR susnommé
- Monsieur Rachid BELLAMINE, son fils VENDEUR susnommé
- Monsieur Saïd BELLAMINE, son fils VENDEUR susnommé
- Madame Tahous BELLAMINE, sa fille VENDEUR susnommé

Ses cinq enfants issus de l'union ayant existé entre le défunt et Madame ehra
RAMI

Seuls habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout sauf les droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE notaire à VILLENEUVE LA GARENNE, le 04 octobre 2016

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE notaire à VILLENEUVE LA GARENNE, le 4 octobre 2016.

Aux termes dudit acte le conjoint survivant a déclaré opter pour la totalité en usufruit.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 26 octobre 2016, volume 2016P, numéro 6522. Ledit acte suivi d'une attestation rectificative établie par ledit notaire le 1^{er} décembre 2016 et publiée audit service de la publicité foncière le 09 décembre 2016, volume 2016P, numéro 7446.

Origine de propriété antérieure

Le bien objet des présentes appartenait à Monsieur et Madame FOUCAULT, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble au nom et pour le compte de la communauté existant entre eux, en totalité et en toute propriété de :

La SARL « SOTRAFIM » au capital de trois cent mille francs, ayant son siège social à BOULOGNE SUR SEINE (Hauts de Seine) 13 rue du Parchamp.

Suivant acte reçu par Maître CYWIE, notaire à GENNEVILLIERS, le 13 mai 1985.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de dix-sept mille cent quarante-cinq francs (17.145 frs)

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2 le 03 juillet 1985, volume 1985P, numéro 2087.

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

En ce qui concerne le lot 179

Le bien objet des présentes appartenait aux Consorts ADIB, susnommés, dans les proportions ci-dessus indiquées pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Madame Adada SEKOUH, en son vivant femme de ménage, demeurant à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) 13 Place André Malraux

Née à SEDDOUK (ALGERIE) le 18 mai 1962.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

Décédée à COLOMBES (92700) le 18 octobre 2020.

Laissant pour lui succéder :

1/Madame Sakina BALIT, veuve ADIB, sa mère

2/ Monsieur Abdelghani ADIB, son demi-frère maternel

3/Monsieur Youcef ADIB, son demi-frère maternel
 4/Monsieur Abdelaziz ADIB, son demi-frère maternel
 5/Monsieur Azddine ADIB, son demi-frère maternel
 6/Madame Oualida ADIB, sa demi-sœur maternelle
 7/Madame Kahina ADIB, sa demi-sœur maternelle
 8/ Madame Yasmina ADIB, sa demi-sœur maternelle
 9/Monsieur Abdelhak ADIB, son demi-frère maternel

Ses huit demi-frères et sœurs maternels, tous issus de l'union entre Madame Sakina BALIT et Monsieur Said ADIB, son conjoint prédécédé.

Et ce à défaut d'enfants ou descendants d'eux.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître FASQUEL notaire à VILLENEUVE LA GARENNE, le 8 juillet 2021.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître FASQUEL notaire à VILLENEUVE LA GARENNE, le 8 juillet 2021.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 12 juillet 2021, volume 2021P, numéro 13522.

Origine de propriété antérieure

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

La société dénommée ABC, société à responsabilité limitée, au capital de 7.774,90 euros, ayant son siège à LE CANNET (06110) 9 rue Guynemer Résidence Monique c/secrétariat Conseil informatique, identifiée au SIREN sous le numéro 419 161 484 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CANNES.

Suivant acte reçu par Maître JULIAN-DESAYES-VOLLE, notaire à VILLENEUVE LA GARENNE le 26 mars 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de dix-sept mille euros (17.000 €) payé comptant et quittancé audit acte, savoir :

-à concurrence de 13.000 euros au moyen d'un prêt consenti par la BNP PARIBAS

-et à concurrence de 4.000 euros des deniers personnels de l'acquéreur.

Cet acte a été publié au service de publicité foncière de NANTERRE 2EME le 21 avril 2004, volume 2004P, numéro 2836.

En garantie du remboursement du prêt susvisé inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit service de la publicité foncière le 21 avril 2004, volume 2004 V, numéro 1444, suivi d'un bordereau rectificatif publié le 18 mai 2004, volume 2004V, numéro 1775, pour sûreté de la somme en principal de 13.000 euros et ayant effet jusqu'au 05 avril 2013, ladite inscription à ce jour sans effet à défaut de renouvellement.

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 dénommée ABC, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres lots, en totalité et en toute propriété de :

La société dénommée SCI « LES ATELIERS D'ARTISTES », société civile immobilière au capital de 10.000 francs, dont le siège social est situé à VILLENEUVE LA GARENNE (92390) 20 rue Pointet, identifiée au répertoire des entreprises sous le numéro SIREN 343 879 235 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Ladite société en liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE le 06 septembre 1994.

Suivant acte reçu par Maître Pierre STROCK, notaire à PUTEAUX, le 20 janvier 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, avec d'autres lots, de sept cent mille francs (700.000 frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 15 mars et 19 avril 1999, volume 1999P, numéro 2013.

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 SCI LES ATELIERS D'ARTISTES susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres lots, en totalité et en toute propriété de :

La société dénommée SOCIETE DE TRANSACTIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES « SOTRAFIM », société à responsabilité limitée au capital de 1.200.000 francs, dont le siège social est à BOULOGNE (Hauts de Seine) 117/119 avenue Victor Hugo, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro B 314 527 649.

Suivant acte reçu par Maître GALAND, notaire à PARIS, le 02 mars 1988.

Précision étant ici faite que cette acquisition a été faite par Madame VIGATO et Monsieur MOREL agissant en tant qu'associé au nom et pour le compte de la SCI LES ATELIERS DES D'ARTISTES alors en cours de formation.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal avec d'autres lots de quatre cent quatre-vingt-treize mille quatre-cent-soixante-dix francs (493.470 frs) payé comptant, notamment au moyen d'un prêt global de 1.063.470 francs, le surplus du prêt soit 570.000 francs étant destiné au financement partiel des travaux dans les locaux commerciaux acquis, consenti par le CREDIT COMMERCIAL DE France, quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 18 avril 1988, volume 1988P, numéro 2141, suivi d'une attestation rectificative publiée le 16 mai 1988, volume 1988P, numéro 2680.

Ledit acte suivi d'un acte reçu par Maître GALAND, Notaire à PARIS, le 14 février 1992, contenant reprise d'engagements, publié audit service de la publicité foncière le 19 août 1992, volume 1992P, numéro 4185, suivi d'une attestation rectificative publiée audit service de la publicité foncière le 31 août 1992, volume 1992P, numéro 4428.

Inscriptions de privilège de prêteur de deniers, de privilège de vendeur et d'hypothèques conventionnelles ont été prises audit service de la publicité foncière le 11 avril 1988, volume 1988J, numéro 699, rectifié le 24 juin 1988, volume 1988J, numéro 1281, pour sûreté savoir :

-le privilège de prêteur de deniers- privilège de vendeur de la somme en principal de 493.470 francs ayant effet jusqu'au 08 mars 2005
 -l'hypothèque conventionnelle de la somme en principal de 570.000 francs et ayant effet jusqu'au 08 mars 2005.

Ces inscriptions ont fait l'objet de radiations totales le 19 mars 2011, publiée audit service de la publicité foncière, savoir :

-le 17 avril 2001, volume 2001D, numéro 4468 concernant la radiation de la formalité du 11 avril 1988, volume 1988J, numéro 699
 -le 17 avril 2001, volume 2001D, numéro 4469 concernant la radiation de la formalité du 24 juin 1988, volume 1988J, numéro 1281

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.

Le **VENDEUR** 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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 cinquante-huit 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.