

60540702  
NA/ECM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE QUATORZE FÉVRIER**

**A PARIS 8ème arrondissement, en l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Elrinna CHAUVEAU-MARILL, Notaire de la Société par Actions  
Simplifiée « Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé  
à PARIS 8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann,**

### **1. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE**

Le Notaire Soussigné a reçu à la requête des Parties ci-après identifiées, le présent acte authentique de vente des biens ci-après désignés.

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

**La première partie dite " partie normalisée "** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

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

### **2. IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE**

#### **2.1. VENDEUR**

La Société dénommée **BATIGERE EN ILE DE FRANCE**, SA de HLM à directoire au capital de 129003069,00 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300) 2 RUE VOLTAIRE, identifiée au SIREN sous le numéro 582000105 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE CEDEX.

Observation étant ici faite que la société **BATIGERE EN ILE DE FRANCE** était antérieurement dénommée « BATIGERE ILE DE FRANCE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE » :

- Aux termes d'un procès-verbal de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 26 juin 2018 dans sa douzième résolution : la modification de la dénomination de la société BATIGERE ILE DE FRANCE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE a été approuvée pour être désormais BATIGERE EN ILE DE FRANCE.

Un extrait certifié conforme à l'original dudit procès-verbal est demeuré annexé aux présentes.

La Société dénommée **BATIGERE EN ILE DE FRANCE** est représentée à l'acte par **Madame Magali AUVILLE**, Collaboratrice de notaire, domiciliée professionnellement à PARIS 8ème, 55 boulevard Haussmann,

- agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Stéphane WALLON, aux termes d'une procuration sous signatures privés en date à PARIS du 31 août 2018 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Stéphane WALLON, professionnellement domicilié à LEVALLOIS-PERRET (92300), 2 rue Voltaire, agissant en qualité de Directeur Général de la société BATIGERE EN ILE DE FRANCE, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté, aux termes d'une décision prise lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date à PARIS du 26 juin 2018 et renouvelé lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date à PARIS, du 21 octobre 2020.

Ayant en cette qualité tous pouvoirs pour engager la société à l'effet des présentes, en vertu de la délibération du Conseil d'Administration dans sa réunion du 5 juin 2008 des statuts et de la Loi.

Une copie d'un extrait certifié conforme à l'original de ce procès-verbal est annexée aux présentes.

- Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guillaume VIEL, aux termes d'une procuration sous signatures privés en date à PARIS du **1<sup>er</sup> décembre 2022** dont une copie est demeurée ci-annexée. Monsieur Guillaume VIEL, Directeur Immobilier de la société BATIGERE EN ILE DE France, professionnellement domicilié à LEVALLOIS-PERRET (92300), 2 RUE VOLTAIRE, agissant en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont été conférés par Monsieur Stéphane WALLON, Directeur Général de la société BATIGERE EN ILE DE France, professionnellement domicilié à LEVALLOIS-PERRET (92300), 2 RUE VOLTAIRE, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à PARIS, le 31 mai 2021 dont une copie est demeuré annexé aux présentes.

(Annexe n°1. **POUVOIR DU VENDEUR**)

## 2.2. ACQUEREUR

Monsieur Mohamed **ELLOUZE**, ingénieur, demeurant à PUTEAUX (92800) 34 Quai de Dion Bouton.

Né à SFAX (TUNISIE) le 21 août 1981.

Divorcé de Madame Fadoua **MASMOUDI** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de NANTERRE (92000) le 23 juin 2022, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité Française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé l'"Acquéreur", à moins qu'il ne soit nommément désigné.

- Monsieur Mohamed ELLOUZE est présent à l'acte.

### **2.3. QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Mohamed ELLOUZE acquiert la pleine propriété des Biens objets des présentes.

### **3. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

Elles déclarent notamment :

#### **En ce qui concerne les personnes physiques :**

- Qu'elles disposent de leur pleine capacité et ne sont concernées :
  - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables,
  - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement,
- Qu'elles ne sont pas dirigeantes d'une entreprise en situation de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- Que ses caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, état civil, domicile sont exactes,
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

#### **En ce qui concerne les personnes morales :**

- Que les caractéristiques des personnes morales indiquées en tête des présentes telles que nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Que lesdites personnes morales ont été dûment constituées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement,
- Qu'elles n'ont pas fait et ne font pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises,
- Que lesdites personnes morales ne sont concernées par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- Les représentants desdites personnes morales attestent pour eux-mêmes et leurs mandants avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion de l'Acte, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité,
- Que la signature et l'exécution des présentes ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

### **4. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

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

## **5. DEFINITIONS – FORME DES ENGAGEMENTS - INTERPRETATION**

### **5.1. DEFINITIONS**

Dans un but de simplification, certains termes auront, au cours des présentes, une acception spéciale :

**Acte de Vente ou Vente** : désigne le présent acte authentique, contenant vente du Bien et constatant le transfert de propriété et le paiement du Prix de Vente.

**Acquéreur** : désigne Monsieur Mohamed ELLOUZE ci-dessus plus amplement identifié et domicilié.

En cas de pluralité, les Acquéreurs contracteront les obligations mises à leurs charges, indivisément et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

**Annexe(s)** : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte.

Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur.

**Article(s)** : désigne tout article de l'Acte de Vente.

**Biens ou Bien** : désigne les biens et droits immobiliers objet des présentes tels que ceux-ci sont désignés au paragraphe « *DESIGNATION* ».

**Date d'Entrée en Jouissance** : désigne la date à laquelle l'Acquéreur aura la jouissance des Biens, dans les conditions stipulées au paragraphe « *TRANSFERT DE JOUISSANCE* ».

**Date de Transfert de Propriété** : désigne la date à laquelle l'Acquéreur aura la propriété des Biens, dans les conditions stipulées au paragraphe « *TRANSFERT DE PROPRIETE* ».

**Ensemble Immobilier** : désigne l'ensemble immobilier dont dépendent les Biens, tel que décrit au paragraphe « *DESIGNATION* » et qui fait l'objet des actes établissant son organisation juridique mentionnés au paragraphe « *ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER* ».

**Frais** : désigne la Taxe de Publicité Foncière, la contribution de sécurité immobilière, les Emoluments du Notaire Soussigné, et les Débours par la signature de la Vente et de ses suites éventuelles.

**Jour Ouvré** : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal sur le territoire métropolitain de la République française et où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière.

Si l'une des obligations des présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra être exécutée le Jour Ouvré suivant.

**Notaire Soussigné** : désigne le Notaire rédacteur de l'Acte de Vente ;

**Parties** : désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur.

**Présentes**: désigne l'Acte de Vente.

**Prix**: désigne le prix de vente du Bien tel que fixé par les Parties au paragraphe « PRIX », hors Frais.

**Vendeur** : désigne la société dénommée « **BATIGERE EN ILE DE FRANCE**», ci-dessus plus amplement identifiée et domiciliée.

**Vente** : désigne la vente des biens constatée aux termes de l'Acte.

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

## **5.2. TERMINOLOGIE**

Les dénominations "Vendeur" et "Acquéreur" définissent l'identité des contractants sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition.

## **5.3. FORME DES ENGAGEMENTS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte de Vente seront indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## **5.4. INTERPRETATION**

De convention expresse entre les Parties, les stipulations de l'Acte de Vente font expressément novation à tout accord ou convention antérieurs à la signature de l'Acte de Vente, et notamment le Mandat de Gestion, ainsi que tout accord ou convention quelconque, qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature de l'Acte de Vente.

Pour les clauses indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de jours calendaires.

## **6. EXPOSE**

### **6.1. OBLIGATION D'INFORMATION**

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature de la Promesse et de la présente Vente ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même Code, qui dispose que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* », les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées.

Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

## **7. CADRE REGLEMENTAIRE DES CESSIONS DE LOGEMENTS PAR LES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE A LEURS LOCATAIRES.**

Il est rappelé que la présente Vente porte sur un logement locatif social et qu'elle est consentie par le Vendeur dans le cadre des dispositions des articles L 443-7 et

suivants, R 443-1 à R 443-9 et R 443-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions de l'article L 443-11 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après reproduites par extrait :

*« II. – Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans. Toutefois, sur demande du locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin.*

*Tout locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.*

*Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent aussi être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé. Dans ce cas, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.*

*III. – Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité :*

*– à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ;*

*– à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.*

*– à toute autre personne physique. Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux deuxième à avant-dernier alinéas du présent III auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.*

*IV. – La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé.*

*Lorsqu'une personne physique a acquis soit un logement auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré, soit un logement locatif appartenant à une société d'économie mixte ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, elle ne peut se porter acquéreur d'un autre logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou appartenant à une société d'économie mixte ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente de cet autre logement. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la*

*taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement précédemment acquis.*

*V. – Tous les logements, vacants ou occupés, peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application du chapitre Ier du titre II du livre III du code de l'urbanisme et des articles L. 324-1 et L. 326-1 du même code, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'Etat dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place, le cas échéant.*

*VI. – Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale.*

*VII. – Lorsqu'il est procédé à la vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux et qui ont été construits ou acquis depuis plus de quinze ans par un organisme d'habitations à loyer modéré, ces logements peuvent être cédés à toute personne morale de droit privé sans qu'il y ait lieu d'appliquer, pour les logements vacants, l'ordre de priorité mentionné au III du présent article. Pour les logements occupés, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.*

*Les dispositions du IV du présent article et celles de l'article L. 443-12 ne sont pas applicables à la mise en vente d'un ensemble de logements en application du premier alinéa du présent VII. Le prix de vente est librement fixé par l'organisme propriétaire. »*

Au regard des dispositions légales et réglementaires susvisées, les Parties font les déclarations suivantes :

## **7.1. DECLARATIONS DU VENDEUR**

### **7.1.1. Avis de l'autorité compétente**

Aux termes des dispositions de l'article L 451-5 du Code de la construction et de l'habitation « *L'avis de l'autorité compétente de l'Etat est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété et de celles intervenant entre deux organismes d'habitations à loyer modéré ou sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application du même article L. 481-1.* »

Etant précisé que la présente Vente a lieu à **un prix inférieur au prix de mise en vente** déterminé par le Vendeur à **CINQ CENT CINQUANTE-CINQ MILLE TROIS CENTS EUROS (555 300,00 EUR) dont DIX-SEPT MILLE EUROS (17 000,00 EUR) de parking**, celui-ci ayant été établi sur la base d'un immeuble libre de toute occupation, conformément aux dispositions de l'article L 443-11 du Code de la construction et de l'habitation.

### **7.1.2. Décision d'aliéner - Autorisation préfectorale**

Par délibération du Conseil d'Administration en date du 5 juin 2008, le Vendeur a décidé la mise en vente, conformément à l'article L 443-7 du Code de la construction et de l'habitation, notamment des Biens faisant l'objet des présentes.

Par lettre en date du 2 juillet 2008, le Vendeur a sollicité l'autorisation de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine afin de vendre les logements de l'immeuble sis à Puteaux 35 rue de la République.

Par lettre du 16 septembre 2008 le maire de la ville de Puteaux a exprimé son accord sur cette cession.

Suivant lettre du 27 octobre 2008, le Directeur Département de l'Equipement a autorisé le Vendeur à réaliser la vente de l'ensemble des logements conformément à l'article L 443-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

(Annexe n°2. **ACCORD PREFERORAL ET DELIBERATION SOCIALE**)

Le Vendeur déclare que cette décision d'aliéner a reçu un commencement d'exécution dans les cinq ans de ladite autorisation du Préfet.

### **7.1.3. Détention de l'ensemble immobilier**

Le Vendeur est propriétaire de l'Ensemble Immobilier dont la désignation sera ci-après indiquée, depuis plus de dix ans ainsi qu'il sera dit ci-après à l'Article **11**.

### **7.1.4. Normes minimales d'habitabilité**

Le Vendeur, susnommé, certifie que les Biens répondent aux normes minimales d'habitabilité visées à l'article L 443-7 du Code de la construction et de l'habitation.

### **7.1.5. Information des Acquéreurs**

Le Vendeur a communiqué à l'Acquéreur les informations prévues par les dispositions de l'article L 443-14-2 du Code de la construction et de l'habitation quant :

Aux charges locatives des années antérieures,  
 Aux charges de copropriété des deux dernières années,  
 Aux travaux réalisés sur les parties communes dans les 5 dernières années,  
 Aux travaux à prévoir dans la copropriété pour les années à venir,  
 Au montant de la taxe foncière,

Ainsi qu'il résulte de la fiche d'information acquéreur ci-jointe et annexée aux présentes

(Annexe n°3. **FICHE D'INFORMATION**)

L'Acquéreur reconnaît, en outre avoir été informé qu'il sera redevable, chaque année, de la taxe foncière sur les propriétés bâties, à compter de la première année suivant les présentes.

En outre, l'Acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes les documents ci-après listés, qui lui ont été remis par le Vendeur, **par un lien de téléchargement annexé à la promesse de vente**, en application des dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Une copie du règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division de l'Ensemble Immobilier établi aux termes d'un acte reçu par Maître Alix d'OCAGNE notaire à PARIS le 21 octobre 2009,
- Une copie du diagnostic technique de l'Ensemble Immobilier,
- une copie du carnet d'entretien relatif à la copropriété ;
- une copie des procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires des trois dernières années,
- Une copie des procès-verbaux des assemblées générales de l'ASL des trois dernières années
- Une copie des statuts et du cahier des charges de droit privé de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE de l'Ensemble Immobilier,
- Une copie des modificatifs des statuts en date du 9 novembre 2018.

- Pré état daté,
- La fiche synthétique de la copropriété.

## **8. PUBLICITE LEGALE**

Le Vendeur déclare que la mise en vente des Biens, actuellement vacants, a été précédée des mesures de publicité légales conformément aux dispositions de l'article R443-12 du Code de la construction et de l'habitation.

A l'issue du délai d'un mois à compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité légales, le Vendeur a convenu de la présente Promesse avec l'Acquéreur.

(Annexe n°4. **PUBLICITES LEGALES**)

## **9. ACQUISITION D'UN LOGEMENT VACANT**

**L'Acquéreur déclare qu'il s'agit d'une acquisition d'un logement vacant auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré,** ou d'une société d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2.

**CECI EXPOSE**, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes.

## **VENTE**

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

## **10. DESIGNATION**

### **10.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS**

Un ensemble immobilier situé à **PUTEAUX (HAUTS-DE-SEINE) 92800 35 Rue de la République** :

Les Biens et droits immobiliers objet des présentes dépendent d'un ensemble immobilier constitué d'un bâtiment à usage d'habitation, de caves et d'emplacements de stationnement, élevé d'un rez-de-chaussée et de dix-sept étages sur deux niveaux de sous-sol.

Les parties du terrain non bâties en élévation sont aménagées en espaces verts et cheminements piétons avec un escalier de sortie de secours des sous-sols, et des ventilations et une voie privée carrossable assurant la desserte des parkings situés aux sous-sols du présent bâtiment et du bâtiment voisin (Minerve I et II) depuis la rue Arago.

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
Q	289	14 rue Paul Lafargue	00 ha 31 a 44 ca

Un extrait de plan cadastral du **Bien** est annexé.

(Annexe n°5. **PLAN CADASTRAL**)

## **10.2. DESIGNATION DES LOTS DE COPROPRIETE FORMANT L'IMMEUBLE**

### **Lot numéro cent soixante-dix-huit (178) :**

Au quinzième étage, en sortant des ascenseurs doubles, couloir face, deuxième porte gauche,

Un appartement n°1507 de trois pièces principales comprenant : une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, un débarras et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les six cent quatre-vingt-un /cent millièmes (681 /100000 èmes) des parties communes générales.

### **Lot numéro deux cent quatre-vingt-neuf (289) :**

Au premier sous-sol,

Une cave n°98

Et les deux /cent millièmes (2 /100000 èmes) des parties communes générales.

### **Lot numéro quatre cent soixante-quatorze (474) :**

Au deuxième sous-sol,

Un emplacement de stationnement n°143

Et les cinquante-sept /cent millièmes (57 /100000 èmes) des parties communes générales.

Tels que le terrain et ses constructions existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendance et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques

## **10.3. PLANS**

En complément de cette désignation, les plans annexés à l'état descriptif de division-règlement de copropriété établis par le Cabinet Denis BRACHET, Géomètre Expert DPLG, dont le siège est à PARIS (75012), 17 rue du Sergent Bauchat sont annexés aux présentes.

(Annexe n°6 **PLANS DES LOTS**)

## **10.4. DECLARATIONS RELATIVES A LA LOI CARREZ**

La superficie de la partie privative des Biens, objets des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de :

- **81,63m<sup>2</sup>** pour le lot numéro **CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (178)**

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société GENOVEXPERT, dont le siège social est à Sainte-Geneviève-des-Bois (91700), 186 , rue La Fayette, le 18 janvier 2021 et annexée.

(Annexe n°7 **CERTIFICAT DE MESURAGE LOI CARREZ**)

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

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

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'Acquéreur dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

### **11. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

L'Acte de Vente porte sur la totalité des Biens sus-désignés.

Ces Biens appartiennent au Vendeur en pleine propriété.

### **12. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

#### **Etat descriptif de division – Règlement de copropriété**

L'Ensemble Immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Alix d'OCAGNE, Notaire à PARIS, le 21 octobre 2009 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 1ER, le 27 novembre 2009 volume 2009P numéro 6517.

### **13. EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ronan BOURGES notaire à PARIS le 20 décembre 2001, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 1ER le 20 février 2002, volume 2002P, numéro 1418 et repris pour ordre le 28 mars 2002, volume 2002D, numéro 4381.

### **14. CHARGES ET CONDITIONS**

La Vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

#### **14.1. CHARGES ET CONDITIONS SANS INCIDENCE FISCALE**

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

#### **14.2. CHARGES ET CONDITIONS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE FISCALE**

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits :

##### **14.2.1. Frais**

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

##### **14.2.2. Impôts et contributions**

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

## **15. PROPRIETE JOUISSANCE**

### **15.1. TRANSFERT DE PROPRIETE**

L'Acquéreur sera propriétaire des Biens à compter de ce jour.

### **15.2. ENTREE EN JOUISSANCE**

L'Acquéreur aura la jouissance des Biens à compter de ce jour par la prise de possession réelle les biens étant libre de toute location ou occupation quelconque, ainsi qu'il a pu le constater en visitant les Biens.

## **16. PRIX-PAIEMENT**

### **16.1. PRIX**

La Vente des Biens a lieu moyennant un prix principal de **CINQ CENT TROIS MILLE CENT EUROS (503 100,00 EUR)**.

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

### **16.2. IMPUTATION**

Il est précisé que sur le Prix réglé aux présentes s'impute la somme de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR)** représentant le montant du dépôt de garantie versé aux termes de la Promesse de Vente conclue entre les Parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

### **16.3. PAIEMENT DU PRIX**

**L'ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, savoir :

- à concurrence de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR) dès avant ce jour et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

- à concurrence de CINQ CENT UN MILLE SIX CENTS EUROS (501 600,00 EUR) aujourd'hui-même ainsi qu'il résulte également de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance sans réserve.

**DONT QUITTANCE**

### **16.4. DESISTEMENT D'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE ET ACTION**

#### **RESOLUTOIRE**

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

## **17. PUBLICITE FONCIERE**

L'Acte de Vente sera publié, par les soins du Notaire Soussigné et aux frais de l'Acquéreur, au service de la publicité foncière de **Nanterre 3**.

## **18. DECLARATIONS FISCALES**

### **18.1. IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE**

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

Le Vendeur déclare :

- qu'eu égard à sa qualité, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, relatives à l'imposition des plus-values immobilières,
- qu'il est soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions prévues par l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts commenté par l'instruction 4 H-1-06 du 25 janvier 2006,
- qu'il dépend pour ses déclarations de bénéfices de la Direction des Grandes Entreprises - 8, rue Courtois à PANTIN – 93505, où elle est identifiée sous le numéro SIRET 582 000 105 00137.

Par suite de ces déclarations, la Vente ne sera pas soumise à la réglementation des plus-values des particuliers.

### **18.2. IMPOT SUR LA MUTATION**

Les présentes sont exonérées de droits d'enregistrement aux termes de l'article 1594G du Code général des impôts par suite de la décision du conseil général.

S'agissant d'une vente par une société d'HLM, la présente mutation bénéficie de la réduction de moitié de la contribution de sécurité immobilière.

### **18.3. DROITS**

			Mt à payer
<i>Taxe départementale</i>	x 0,00 %	=	0,00
503 100,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 0,00 %	=	0,00
0,00			
<b>TOTAL</b>			<b>0,00</b>

### **18.4. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux réduit	503 100,00	0,05%	252,00 euros

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## **DEUXIEME PARTIE**

La partie développée comprend les éléments de l'Acte de Vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes et impôts.

Le plan de la partie développée est le suivant :

- EXPOSE PRELIMINAIRE
- URBANISME – DROIT DE PREEMPTION URBAIN
- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE
- CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE SPECIFIQUES A L'ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS
- ORIGINE DE PROPRIETE
- DISPOSITIONS DIVERSES

### **19. EXPOSE PRELIMINAIRE**

#### **19.1. DELAI DE REFLEXION LOI SRU**

Les présentes ont été précédées d'une promesse de vente reçue par Maître Damien BOURDON Notaire à PARIS, le 7 décembre 2022.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la promesse de vente accompagnée de ses annexes a été préalablement notifié à l'acquéreur par lettre recommandée électronique avec avis de réception le 15 décembre 2022 et la première présentation a eu lieu le 15 décembre 2022

Le Présent Acte ne contenant pas de modifications substantielles par rapport au projet d'acte, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la Vente.

Une copie de la lettre de notification ainsi que de la preuve de réception sont demeurés ci-joints et annexés.

(Annexe n°8 **LETTRÉ NOTIFICATION ET AVIS DE RECEPTION**)

### **20. URBANISME – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

#### **20.1. URBANISME**

##### **20.1.1. Renseignements d'urbanisme**

Les Parties reconnaissent que le Notaire Soussigné leur a donné connaissance des documents d'urbanisme suivants annexés aux Présentes qui révèlent la situation des Biens au regard des règles d'urbanisme :

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

- Un Certificat d'urbanisme en date du 14 novembre 2022,
- Il résulte de renseignements sur les anciennes carrières en date du 16 novembre 2022 précise que l'immeuble est situé en dehors d'une zone de carrières connues
- Un Certificat de numérotage en date du 19 novembre 2022
- Un certificat de non péril et d'hygiène et salubrité,
- Un plan cadastral
- Un plan de situation

(Annexe n°9 **DOCUMENTS D'URBANISME**)

### **20.1.2. Engagement de l'Acquéreur**

L'Acquéreur :

- s'oblige à faire son affaire personnelle à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur de toutes dispositions d'urbanisme, notamment les servitudes d'urbanisme qui peuvent ou pourront grever les Biens et résultant des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux ;
- reconnaît que le Notaire Soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des Présentes.

### **20.1. DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

**L'article 149 de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 modifie l'article L 213-1 du code de l'urbanisme** en soumettant notamment les immeubles construits ou acquis par les organismes HLM au droit de préemption urbain « sous réserve des droits des locataires définis à l'article L 443-11 du Code de la construction et de l'habitation.

A ce titre, sont exclues du champ du droit de préemption urbain les cessions consenties à des acquéreurs susceptibles de bénéficier de la procédure de priorité prévue par l'article L443-11 du Code de la construction et de l'habitation.

**Les présentes étant consenties à un acquéreur n'ayant pas la qualité de Locataire d'un bailleur social disposant de patrimoine dans le département, la Vente est soumise au droit de préemption urbain.**

**Une déclaration d'intention d'aliéner a été envoyée à la commune de PUTEAUX et réceptionnée le 30 novembre 2022.**

**Par courrier en date du 7 décembre 2022** l'Etablissement public territorial PARIS OUEST LA DEFENSE a fait connaître sa décision de ne pas exercer le droit de préemption urbain sur les Biens.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner et de la renonciation susvisée sont demeurés ci-annexés aux Présentes.

(Annexe n°10 **DIA ET RENONCIATION**)

### **21. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La Vente des Biens a lieu strictement sous les charges et conditions générales suivantes, que chacune des Parties s'oblige à observer chacune pour ce qui la concerne :

#### **21.1. DROIT DE PROPRIETE**

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe sur les Biens aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation autres que celles éventuellement rapportées aux Présentes ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur les Biens dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de

préférence ou de préemption autre que légal, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à la Vente.

### **21.2. GARANTIE D'ÉVICTION**

L'Acquéreur bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

### **21.3. CONTENANCE**

Le Vendeur ne donne à l'Acquéreur aucune garantie de contenance, tant de l'assiette foncière des Biens que de la superficie des locaux composant les Biens, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

Réserve est toutefois faite ici concernant la superficie des locaux composant des Biens, des dispositions de l'article 46 de la Loi ° 65-557 du 10 Juillet 1965 issu de la Loi dite "Loi Carrez".

### **21.4. ETAT DES BIENS**

#### **21.4.1. Déclarations du Vendeur**

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, les Biens :

- Ne sont pas insalubres, qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation,
- Qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune injonction de travaux quelconque,
- Qu'ils sont raccordés au réseau d'assainissement communal.

#### **21.4.2. Convention des Parties**

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'Acte par le Vendeur, prendra les Biens dans l'état où ils se trouvent, sans garantie de la part de ce dernier, notamment pour raison :

- de l'usage des Biens ;
- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, y compris au titre des vices cachés, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipement propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, propriété notamment de l'EDF, de GDF et France Télécom ;
- soit du respect ou du non-respect des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains ;
- soit au titre des performances et/ou contre-performances de l'isolation acoustique et/ou phonique ;

Ce qui est expressément accepté par l'Acquéreur.

### **21.5. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le **7 février 2023** révèle :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise le 20 février 2002, volume 2002 V numéro 652, contre la société BATIGERE ILE DE FRANCE au profit de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, en vertu d'un acte reçu par Maître

BOURGES, notaire à PARIS, le 17 décembre 2001, pour sureté de la somme principale de 49.811.954 EUR, ayant effet au premier janvier 2029.

Par courrier en date du **13 octobre 2009** dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée, le créancier a donné son accord de mainlevée.

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

(Annexe n°11. **ACCORD DE MAINLEVÉE DU CREANCIER**)

Le Vendeur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

## **21.6. SERVITUDES DE DROIT PRIVE**

### **21.6.1. Déclarations du Vendeur**

L'Acquéreur profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le Vendeur déclare n'avoir créé ni laissé créer de servitude, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

Le Vendeur déclare en outre :

- qu'aux termes d'un acte sous seings privés en date à PUTEAUX du 26 mai 2008, la société BATIGERE ILE DE FRANCE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE a constitué au profit de la COMMUNE DE PUTEAUX, une servitude de passage public à titre réel et perpétuel portant sur l'escalier et l'allée dépendant d'une parcelle de terrain lui appartenant et située à PUTEAUX (Hauts de Seine), 14 rue Paul Lafargue, cadastrée section Q numéro 276 pour 83a 66ca.

Une copie de cet acte ainsi que l'origine du plan délimitant l'assiette de la servitude de passage portant sur 318 mètres carrés de la parcelle de terrain cadastrée section Q numéro 276 pour 83a 66ca, ont été déposés au rang des minutes de Maître GOZLAN, Notaire à PUTEAUX, le 17 décembre 2008. Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de Nanterre 1er, le 12 février 2009, volume 2009 P numéro 934.

- qu'il résulte du document d'arpentage numéro 1129Z, et du procès-verbal de cadastre du 29 avril 2009, publié au service de la publicité foncière de Nanterre 1er, le 30 avril 2009, volume 2009 P numéro 2279, que la parcelle cadastrée section Q numéro 276 pour 83a 66ca a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section Q numéro 289 pour 31a 44ca et numéro 290 pour 52a 22ca.

- et que par suite de la division, la servitude de passage se trouve porter uniquement sur la parcelle cadastrée section Q numéro 290.

- servitude d'usage du groupe électrogène :

Le fonds servant cadastré section Q n° 290 est grevé, au profit du fonds dominant cadastré section Q n° 289, d'une servitude d'usage du groupe électrogène installé au sous-sol du Bâtiment Minerve I permettant d'assurer le fonctionnement des ascenseurs du Bâtiment Minerve III édifié sur le fonds cadastré section Q n° 289 et l'éclairage de ses parties communes.

- servitudes réciproques de passage de canalisation et réseaux :

Chacun des deux fonds cadastrés section Q n°s 289 et 290 est grevé, et bénéficie, d'une servitude de maintien des canalisations et réseaux existants à ce jour sous, ou le long, de la voie pour l'alimentation en fluides ou l'évacuation des eaux pluviales et usées des bâtiments édifiés sur les parcelles cadastrées section Q n°s 289 et 290.

(Annexe n°12. **NOTE SUR LES SERVITUDES**)

### **21.6.2. Convention des Parties**

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, publiques ou privées, pouvant grever les Biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et péril.

Toutefois le Vendeur supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les Biens et qu'il n'aurait pas indiquées aux Présentes.

### **21.7. DOSSIER TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE**

Aux termes des dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation :

*« Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité. »*

Le Vendeur déclare qu'en vue de la mise en vente par lots de l'immeuble il a fait réaliser un diagnostic technique par le Cabinet BRACHET sis à PARIS 12<sup>e</sup>, 17 rue du Sergent Bauchat. Une copie du rapport établi le 24 juillet 2009 a été remis à l'Acquéreur préalablement aux présentes.

### **21.8. IMPOTS ET TAXES**

Le Vendeur déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété des Biens.

L'Acquéreur acquittera à compter de ce jour les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

L'Acquéreur verse ce jour, par la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour la période courant de ce jour jusqu'au 31 Décembre suivant, arrêté forfaitairement sur le montant de la dernière imposition.

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

**La taxe d'habitation due pour l'année en cours restera à la charge de l'occupant desdits Biens au premier jour du mois de Janvier.**

### **21.9. ASSURANCES**

Le Vendeur résiliera à ses frais, à compter de ce jour, les assurances qu'il a personnellement contractées concernant ceux-ci.

En conséquence, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de toutes assurances garantissant la jouissance desdits Biens et sa responsabilité civile, à compter de ce jour.

Etant ici précisé que l'Ensemble Immobilier sera garanti contre l'incendie par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'Acquéreur devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

### **21.10. CONTRATS DE FOURNITURES DE FLUIDES - ABONNEMENTS**

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation, souscription, résiliation ou transfert à son nom de tous traités et abonnements relatifs à tous abonnements de fluides et contrats de maintenance afférents aux Biens.

## **22. CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'APPLICATION DE LA REGLEMENTATION DE LA VENTE HLM**

### **22.1. CLAUSE ANTISPECULATION**

Le Notaire rédacteur des Présentes rappelle à l'Acquéreur les dispositions de l'Article L 443-12-1 (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 97 (V) :

*« L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.*

*L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.*

*Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.*

*Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.*

*A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »*

### **22.2. ARTICLE L411-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Les dispositions de l'article L 411-3 du Code de la Construction et de l'Habitation sont ci-après intégralement relatées :

*" Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables :*

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 ;*
- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré à un organisme de foncier solidaire en application du premier alinéa du I de l'article L. 443-11 ;*
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;*

- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.

*En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6.*

*Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.*

*A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative."*

La présente cession étant faite en application du premier alinéa de l'article L 443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, les dispositions sus-relatées de l'article L 411-3 du même Code ne lui sont pas applicables.

### **22.3. GARANTIE DE RACHAT**

Le Vendeur offre à l'Acquéreur une garantie de rachat, telle que définie ci-après.

#### **Garantie de rachat**

*« L'article. R. 443-12-2 issu du décret 2019-1183 pris en application de la loi Elan du 23 novembre 2018 dispose ce qui suit littéralement rapporté :*

*« Lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1, la garantie de rachat de son logement, mentionnée à l'article L. 443-15-8, est inscrite dans le contrat de vente. Cette garantie est offerte par le vendeur ou par la personne avec qui le vendeur a conclu une convention à cet effet.*

*« Sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, la garantie peut être mise en jeu, sur demande de l'acquéreur, ou, en cas de décès, sur demande de son conjoint ou de ses descendants directs occupant le logement au jour du décès, dans les dix ans à compter de la date d'achat du logement. La demande, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour le demandeur, de l'un des faits suivants :*

*« 1° Perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi ;*

*« 2° Rupture du cadre familial liée au décès de l'acquéreur, de son conjoint ou de l'un de ses descendants directs occupant le logement avec l'acquéreur, à son divorce ou à la rupture d'un pacte civil de solidarité ;*

*« 3° Raison de santé entraînant une invalidité reconnue soit par la carte " mobilité inclusion " comportant la mention " invalidité " prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles, soit par la décision de la commission des droits et de*

*l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du même code.*

*« En cas de mise en jeu de cette garantie, l'organisme vendeur, ou toute personne morale avec laquelle il a conclu une convention à cet effet, est tenu de racheter le logement à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale. Toutefois, ce prix de rachat peut être diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la dixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale a eu lieu.*

*« Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation rendus nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis à produire par l'organisme vendeur ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer. »*

En conséquence, et en application de l'article. R. 443-12-2, si l'Acquéreur aux présentes, remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 à ce jour, l'acquisition des Biens par le Vendeur au titre de la garantie de rachat aura lieu moyennant un prix égal au prix stipulé aux présentes, diminué de 2,5% par année de détention par année écoulée entre la première et la cinquième année, puis diminué de 1,5 % par année écoulée entre la sixième et la dixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale a eu lieu, prorata temporis.

La garantie de rachat peut être demandée, par l'accédant par lettre recommandée avec avis de réception pendant une durée de dix (10) ans suivant le transfert de propriété du logement, dans les conditions de l'article ci-avant énoncé.

**Le bénéfice de la Garantie de rachat est strictement personnelle à son bénéficiaire, cette garantie est donc incessible et cesse par la première mutation des Biens.**

### **23. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE SPECIFIQUES A L'ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS**

#### **23.1. ASL**

L'accès à l'Ensemble Immobilier s'effectue par une voie permettant également la desserte des résidences Minerve I et Minerve II dépendant de deux autres fonds ; de telle sorte que les différents bâtiments desservis par cette voie collective et son portail constituent des immeubles distincts gérés séparément.

Afin d'assurer une bonne gestion et l'entretien de la voie et du portail d'accès, ainsi que la gestion de l'entretien des canalisations communes, desservant les biens dépendant de l'immeuble ainsi que les biens dépendants de deux bâtiments à usage d'habitation Minerve I et Minerve II, il est créée une **Association Syndicale Libre dénommée** "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MINERVE-PUTEUX", régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et dont les Statuts ont été établis suivant sous seing privé déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, le 21 octobre 2009 publié au service de la publicité foncière de Nanterre 1er, le 20 novembre 2009 volume 2009 P numéro 6344

Les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Jacques SAINZ, notaire à PARIS, le 9 novembre 2018 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de NANTERRE 1<sup>er</sup> le 23 novembre 2018 volume 2018P numéro 9459.

**\* Cette Association Syndicale Libre regroupe tous les propriétaires dont le bien est desservi par cette voie et son portail d'accès**

Cette Association a pour objet :

- La gestion des espaces et équipements d'intérêt général aux Bâtiments Minerve I, Minerve II et Minerve III, avec ou sans appropriation desdits biens, et notamment l'entretien, la réfection et le cas échéant, le remplacement ou la reconstruction des éléments et biens suivants :
  - la voie carrossable longeant les bâtiments entre la rue Arago et la rue Paul Lafargue assurant la desserte des parkings de l'ensemble immobilier,
  - les barrières installées à l'entrée de cette voie sur la rue Arago et à sa sortie rue Paul Lafargue, avec les installations en assurant le fonctionnement automatique,
  - les installations servant à l'éclairage de cette voie, s'il en est,
  - le groupe électrogène installé dans le sous-sol du Bâtiment Minerve I pour le service des trois bâtiments (ascenseurs et parties communes),
  - et généralement toute installation présentant un intérêt pour tout l'ensemble immobilier et dont la gestion ne serait pas assurée par un autre organisme,
- Le contrôle de l'harmonie de l'ensemble immobilier et plus particulièrement de l'aspect des façades et fenêtres.

En conséquence, tout propriétaire et/ou copropriétaire d'un bien desservi par la voie et son portail d'accès, et situé dans l'immeuble, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, sera membre de plein droit de l'Association. Par les présentes, l'Acquéreur devient donc membre de plein droit de ladite Association, ce qu'il reconnaît aux termes des présentes.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents sus visés qui lui ont été remis, et il sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations, charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent aux Biens vendus.

L'assemblée générale ordinaire de ses membres s'est réunie le **17 décembre 2020**. Copie dudit procès-verbal a été remise dès avant ce jour à l'Acquéreur qui le reconnaît.

L'assemblée générale ordinaire de ses membres s'est réunie le **22 novembre 2021**. Copie dudit procès-verbal a été remise dès avant ce jour à l'Acquéreur qui le reconnaît.

La dernière assemblée générale ordinaire de ses membres s'est réunie le **30 juin 2022. Une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée. Aucun travaux n'a été votés.**

(Annexe n°13. **PV AG ASL 30 JUIN 2022**)

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu les statuts de l'ASL et le modificatif en date du 9 novembre 2018 ainsi que les derniers PV d'AG **par un lien de téléchargement** et déclare être en mesure de consulter ces documents.

### **23.1.1. Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :**

Les copropriétaires de l'Ensemble Immobilier seront globalement représentés au sein des Assemblées Générales de l'Association par le Syndic de la copropriété, son vote étant indivisible, l'Ensemble Immobilier disposant au sein des assemblées de l'Association d'un nombre de voix fixé ainsi qu'il est dit dans les Statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE et le CAHIER DES CHARGES de ladite ASL.

Le Président de l'Association est nommé par le Syndicat au sein de ses membres ou en dehors d'eux, par décision prise à la majorité des membres présents et représentés.

Le Vendeur réglera, au représentant de ladite association au moyen des fonds provenant des présentes, la quote-part des charges due jusqu'au jour de l'entrée en jouissance en ce compris le coût des travaux décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'Acquéreur supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter de ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Il est ici précisé que l'Association Syndicale Libre est gérée par le cabinet **QUADRAL PROPERTY** située 41 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS et que les charges liées au fonctionnement de cette Association sus-dénommée sont comprises dans le budget prévisionnel de la copropriété et réparties selon les quotes-parts de charges déterminées aux termes du règlement de copropriété et état descriptif de division susvisés.

**Notification sera faite au gestionnaire de l'association syndicale libre de la mutation résultant du présent acte par le notaire soussigné.**

### **23.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Les Biens dépendent de la copropriété comprise dans l'Ensemble Immobilier, en vertu de l'acte ci-dessus énuméré à l'Article **12**.

L'Acquéreur déclare avoir reçu dès avant ce jour une copie de cet acte.  
L'Acquéreur respectera les charges et les servitudes résultant de cet acte.

### **23.3. SUPERFICIE DES LOTS DE COPROPRIETE DE LOGEMENTS (LOI CARREZ)**

#### **23.3.1. Rappel des textes**

Les Parties ont été informées par le notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour l'Acquéreur d'agir en révision du Prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes.

En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

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

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'Acquéreur dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le Notaire Soussigné a rappelé au Vendeur, s'il est l'auteur du mesurage les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez.

Cet article 4-1 dispose que : « *la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.* »

#### **23.3.2. Déclarations du Vendeur sur le mesurage**

Il est renvoyé à l'Article **10.4** de la partie normalisée des Présentes.

#### **23.3.3. Convention des Parties**

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance du mesurage des lots composant les Biens entrant les prévisions de la Loi Carrez.

#### **23.4. SYNDIC ET ETAT D'INFORMATIONS ("ETAT DATE")**

Le Vendeur informe l'Acquéreur que le syndic de copropriété est le **Cabinet F. MERGUIN, 14, rue Anatole France 92800 PUTEAUX**, fonction à laquelle il a été désigné aux termes de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires en date du 18 juin 2018.

L'immeuble est assuré par les soins du syndic par la compagnie AXA France par l'intermédiaire de SA2B - 91 rue de Rome - 75017 PARIS-17EARRONDISSEMENT suivant police numéro 10401352704 en date du 1<sup>er</sup> janvier 2020

##### **23.4.1. Respect du règlement de copropriété**

L'Acquéreur s'oblige :

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

L'Acquéreur reconnaît avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de l'état descriptif de division règlement de copropriété et acquiert les Biens en toute connaissance.

##### **23.4.2. Etat contenant diverses informations sur la copropriété**

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété a été délivré par le syndic à la date du **13 février 2023**

L'Acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance dudit état daté qui est demeuré annexé.

(Annexe n° 14 **ETAT DATE**)

##### **23.4.3. Obligation d'immatriculation de la copropriété**

Le Notaire informe les Parties de l'obligation d'immatriculation des copropriétés à compter du 1er janvier 2017.

Conformément à l'article 52 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR), il a été institué un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires des immeubles à destination totale ou partielle d'habitation.

Le décret 2016-1167 du 26 août 2016 et l'arrêté du 10 octobre 2016 ont précisé les mises en œuvre de ce registre. Le teneur du registre est l'ANAH qui assure en cette qualité la gestion du traitement des données du registre. Le registre opérationnel rend obligatoire l'immatriculation des syndicats de copropriétaires dans les délais fixés par l'article 53 de la loi ALUR, savoir :

- Pour les copropriétés de plus de 200 lots à compter du 31 décembre 2016,
- Pour les copropriétés de plus de 50 lots à compter du 31 décembre 2017,
- Pour les copropriétés de moins de 50 lots à compter du 31 décembre 2018.

Par lot, il faut entendre lot principal et non lots annexes.

L'obligation d'information pèse sur le syndic et l'administrateur provisoire. Toutefois, le notaire est tenu de procéder à l'immatriculation à titre principal pour les nouvelles copropriétés (R 711-11-I du CCH) ou d'office en cas de carence ou d'absence du syndic (R711-18 et R 711-20 CCH).

Du fait des caractéristiques de l'Ensemble Immobilier, le Notaire informe les Parties que le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AB5-474-978**

ainsi qu'il résulte d'une attestation d'immatriculation qui est demeurée annexée avec la fiche synthétique de la copropriété.

(Annexe n°15. **ATTESTATION D'IMMATRICULATION ET FICHE SYNTHETIQUE**)

#### **23.4.4. Obligation de constituer fonds de travaux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 - Information**

Le notaire soussigné informe l'Acquéreur qu'à compter du 1er janvier 2017 et sauf à faire établir un Diagnostic Technique Global (DTG) ne faisant apparaître aucun travaux à réaliser dans les dix ans, les copropriétaires d'immeubles d'au moins dix (10) lots construits depuis plus de cinq ans auront l'obligation de constituer un fonds de travaux équivalant à 5 % au minimum du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de travaux étant destiné à organiser les travaux à venir au sein de la copropriété afin de permettre de mieux anticiper et gérer les dépenses exceptionnelles.

**En l'espèce, il résulte de l'état daté en date du 13 Février 2023 qu'il existe pour cette copropriété un fonds travaux dont la quote-part pour les lots objet des présentes s'élève à 1465,79 euros.**

L'Acquéreur rembourse au Vendeur, ce jour par la comptabilité du notaire soussigné, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, et fonds travaux selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté.

Il en sera de même de toute provision versée par le Vendeur et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 Mars 1967 ou du fonds de prévoyance travaux tel que prévu par l'article 14-2 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965.

Il a été décidé de ne pas établir de diagnostic technique global pour cette copropriété ainsi qu'il est confirmé par un mail délivré par le syndic en date du **25 novembre 2022**.

(Annexe n°16. **MAIL ABSENCE DTG 25 NOVEMBRE 2022**)

#### **23.4.5. Dossier technique de l'Immeuble**

Aux termes des dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation :

*« Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité. »*

Le Vendeur déclare qu'en vue de la mise en vente par lots de l'immeuble il a fait réaliser un diagnostic technique par le Cabinet BRACHET sis à PARIS 12<sup>e</sup>, 17 rue du Sergent Bauchat.

Une copie du rapport établi le 24 juillet 2009 a été remis à l'Acquéreur préalablement aux présentes.

Par conséquent, il ne sera pas annexé à la présente vente une copie dudit document.

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

#### **- I - Principes de répartition**

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

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndicat (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au Vendeur (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, Vendeur ou Acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

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

**Le Vendeur déclare :**

- Que la première vente faisant entrer l'immeuble dans le champ d'application de la copropriété a été régularisé le 27 octobre 2009,
- Que la première assemblée générale des copropriétaires s'est tenue le 25 mars 2010

En application de l'article 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les copies des procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires des trois dernières années **ont été remises dès avant ce jour à l'Acquéreur qui le reconnaît par un lien de téléchargement préalablement à la promesse de vente.**

**Etant ici précisé que la dernière assemblée s'est tenue le 28 septembre 2022 et que des travaux ont été décidés pour l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens, notamment en résolution n°24 travaux de remplacement des portes de parking avec modification de maçonnerie avec des appels de fonds de 50 % le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et 50 % le 1<sup>er</sup> avril 2023. L'appel de fonds travaux du 1<sup>er</sup> avril 2023 s'élève à la somme de 85,15 euros.**

(Annexe n°17. **PV AG 2020, 2021 ET 28.09.2022**)

- Convention des Parties sur la répartition des charges

Charges courantes : il est convenu entre les Parties que le Vendeur supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur.

Travaux :

Le Vendeur supportera le coût des travaux de copropriété exigibles jusqu'à ce jour que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'Acquéreur supportera seul les travaux qui viendraient à être exigibles à compter de cette date même s'ils ont été votés antérieurement aux présentes.

**- II - Application de ces conventions**

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

- Règlement à la charge du Vendeur : le Vendeur règle au syndicat par prélèvement sur le Prix de la Vente :

- . l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;
- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
- . et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la Vente ;
- . sans omettre les honoraires de mutation incombant au Vendeur tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

Toutefois, l'Acquéreur rembourse ce jour, au Vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, par la comptabilité du notaire soussigné, le prorata des charges de copropriété du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au Vendeur ainsi qu'il vient d'être expliqué ;

**Les Parties conviennent que ce remboursement au titre des charges est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges de l'année.**

- **Règlement à la charge de l'Acquéreur** : l'Acquéreur supportera :
  - . les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date (quelle que soit la date de l'Assemblée Générale ayant décidé lesdits travaux) ;
  - . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

- **Provision spéciales** :

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas d'avances nommées (provisions spéciales) ce qui est confirmé par l'état daté délivré par le syndic.

- **Fonds de roulement et fonds de réserve** :

L'Acquéreur rembourse au Vendeur, ce jour, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées dans l'état daté.

**En l'espèce, il résulte de l'état daté du 13 Février 2023 qu'il existe pour cette copropriété un fonds de roulement d'un montant de 517,63 euros.**

- **Caractère définitif entre les Parties des versements effectués en application de ce qui précède** : compte tenu des règlements opérés par les Parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le Vendeur se désiste en faveur de l'Acquéreur du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la Vente relativement aux Biens, et corrélativement l'Acquéreur fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours.

Par suite, l'Acquéreur renonce en faveur du Vendeur à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la Vente.

### **23.6. PROCEDURES**

Aux termes du mail délivré par le syndic en date du **25 novembre 2022**, il est indiqué **qu'il y a des procédures en cours pour le recouvrement des charges** ainsi qu'aux termes des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires dont une copie est annexée ci-dessus.

## **23.7. PRISE DE CONNAISSANCE DU CARNET D'ENTRETIEN**

### **23.7.1.1. Rappel des textes :**

Le Notaire Soussigné rappelle les dispositions de l'article 45-1 de la loi du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic* ».

### **23.7.1.2. Déclaration de l'Acquéreur :**

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

Une copie du carnet d'entretien est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°18. **CARNET ENTRETIEN**)

### **23.7.2. Notification au syndic – élection de domicile pour l'opposition au syndic**

Le Notaire soussigné notifiera la Vente au syndic au plus tard dans un délai de quinze (15) jours à compter de ce jour.

Le Notaire Soussigné rappelle qu'en application de l'article 20 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du Prix au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le Vendeur, et ce dans un délai de quinze (15) jours de la réception de l'avis l'information de la Vente, qui lui sera délivré par le Notaire, étant donné que le certificat de l'article 20 n'a pas été délivré à ce jour.

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu chez le Notaire Soussigné détenteur des fonds.

## **23.8. CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20 II DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

Les Parties se reconnaissent parfaitement informées des dispositions de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, ci-après littéralement rapportées :

*Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.*

*Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :*

*1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;*

*2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.*

*Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.*

*Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur ».*

Il résulte de l'état daté émanant du syndic de copropriété que l'Acquéreur n'est pas copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans l'immeuble.

Une copie du certificat de l'article 20 II est demeurée jointe et annexée aux présentes.

## **24. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE SPECIFIQUES A L'ENVIRONNEMENT – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

### **24.1. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **24.1.1. Rappel des principes – déclarations du Vendeur**

Le notaire soussigné rappelle aux Parties que le contenu du dossier de diagnostic technique est fixé par les dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement rapporté :

Article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation

*"I.- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.*

*Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :*

*1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;*

*2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;*

*3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;*

*4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;*

*5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;*

*6° Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;*

*7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;*

*8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ou, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;*

*9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.*

*10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code ;*

*11° Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, un certificat*

*attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.*

*Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.*

*Le document mentionné au 10° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.*

*Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.*

*Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.*

*L'audit énergétique mentionné au 6° du présent I est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.*

*II.- En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.*

*En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.*

*L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative."*

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Élément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
Plomb	Bien d'habitation dont le permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> Janvier 1949	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Bien dont le permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> Juillet 1997	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L 1334-17 du Code de la Santé Publique)
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Constructions	6 mois
Gaz	Bien d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Bien situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Bien bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Bien équipé d'une installation de chauffage	Quantité d'énergie effectivement consommée ou	10 ans sauf : DPE établi entre le 1.01.2013 et le

		estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et émission de gaz à effet de serre	31.12.2017 : validité au 31.12.2022 DPE établi entre le 1.01.2018 et 30.06.2021 : validité au 31.12.2024
Electricité	Bien d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure (de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation)	3 ans
Assainissement	Bien d'habitation raccordé ou non au réseau collectif d'égout	Vérification des installations d'assainissement autonomes ou diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien	10 ans (sauf modification des conditions de raccordement) 3 ans pour les biens non raccordés
Mérules	Bien situé dans une zone délimitée par le préfet	Constructions	6 mois
Bruit	Bien d'habitation situé dans une zone d'exposition au bruit des aéroports	Bien bâti	
Appareil de chauffage au bois	Bien situé dans une zone couverte par un plan de protection de l'atmosphère	Système de chauffage au bois domestique	

## 24.2. CERTIFICATION ET COMPETENCE

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

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

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, est jointe aux diagnostics une attestation d'assurance de responsabilité civile du diagnostiqueur.

Pour les diagnostics établis à compter du 1er novembre 2007, demeureront également joints un certificat de compétences et une déclaration sur l'honneur émanant de l'auteur du diagnostic attestant de la régularité de sa situation au regard des dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

### 24.2.1. LE CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB PREVU AUX ARTICLES L 1334-5 ET L 1334-6 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

L'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens présentement vendus n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants, comme ayant été construit postérieurement au 1er Janvier 1949.

**24.2.2. L'ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE PREVU A L'ARTICLE L. 1334-13 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE**

Le Vendeur déclare que l'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

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

**En ce qui concerne les parties communes :**

Le syndic de copropriété ci-après dénommé a remis un dossier technique amiante contenant notamment la fiche récapitulative établi par Monsieur Abdelaziz ZEFFANE de la Société PARIS IDF, sise à NEUILLY PLAISANCE (93360), 9 rue Edmond Michelet, ZA Fontaine du Vaisseau en date du 7 octobre 2005 après une visite du 21 septembre 2005 duquel il résulte ce qui suit :

**« CONCLUSIONS**

***Dans le cadre du présent diagnostic, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante***

***Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux plafonds repérés : NON***

***Présence d'amiante dans les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocage, calorifugeage, faux plafond) : OUI***

***Présence de composants réputés contenir de l'amiante autre que ceux définis dans l'annexe 13-9 du code de la santé publique »***

Une copie de ce document est demeurée jointe et annexée aux présentes ainsi que l'attestation d'assurance et de compétence.

(Annexe n°19. **DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE PARTIES COMMUNES**)

**En ce qui concerne les parties privatives :**

Les recherches ont été effectuées par le Cabinet GENOVEXPERT, dont le siège social se situe à STE GENEVIEVE DES BOIS (91700) 186 rue Lafayette, lequel aux termes de son constat en date du **18 janvier 2021** suite à une visite en date du **5 janvier 2021** a conclu ce qui suit :

**« CONCLUSION :**

***Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.***

***Liste des locaux non visités et justification***

***Aucun Liste des éléments non inspectés et justification »***

Une copie complète de ce constat est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

(Annexe n°20. **CONSTAT AMIANTE PARTIES PRIVATIVES**)

Pour information, il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire procède :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;

- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrément dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.

L'Acquéreur reconnaît avoir une parfaite information de la situation des Biens eu égard à la réglementation sur l'amiante et reconnaît avoir reçu une copie des documents susvisés.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la présence éventuelle d'amiante tant dans les parties communes que les parties privatives, sans aucun recours contre le Vendeur, ce dernier ne devant jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'auteur desdits constats a justifié d'une assurance et de compétences certifiées ainsi qu'il résulte de deux attestations demeurées jointes à ces documents.

#### **24.2.3. L'ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES DANS LE BATIMENT PREVU A L'ARTICLE L. 133-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Le Vendeur déclare :

- que l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par les termites ou autres insectes xylophages délimitée par arrêté préfectoral sous le numéro 2006-1653 en date du 29 mars 2007 et 7 mars 2012.
- que l'Ensemble Immobilier est situé dans une zone contaminée par les termites et autres insectes xylophages

#### **En ce qui concerne les parties privatives :**

Par conséquent, il a été établi un état parasitaire par le Cabinet GENOVEXPERT, dont le siège social se situe à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) 186 rue Lafayette, lequel aux termes de son constat en date du **20 septembre 2022** suite à une visite en date du **20 septembre 2022** a conclu ce qui suit :

« **CONCLUSION :**

#### ***Absence d'indice d'infestation de termites aux abords de la construction***

*L'intervention a été effectuée sans démolition de murs, de faux plafonds, de doubles cloisons, sans dépose de parquet, plinthes, revêtements aux murs, au sol et au plafond, sans déplacement de mobilier lourd et fragile, sans démontage de mobiliers fixes, cuisines aménagées, bibliothèques) et sans sondage des abouts de solives car intégrés dans les murs. »*

Une copie dudit état est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

(Annexe n°21. **ETAT PARASITAIRE APPARTEMENT ET PARKING**)

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

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de la réglementation en vigueur et notamment des obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeuble dans la lutte contre les termites, ainsi que des sanctions applicables en cas de manquement.

L'Acquéreur déclare qu'il a une parfaite connaissance de l'état parasitaire susvisé, prendre acte de la situation des Biens à cet égard en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'auteur desdits constats a justifié d'une assurance et de compétences certifiées ainsi qu'il résulte de deux attestations demeurées jointes à ces documents.

#### **24.2.4. L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ PREVU A L'ARTICLE L. 134-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Le Vendeur déclare que les Biens objets des présentes **ne disposent pas d'une installation de gaz.**

#### **24.2.5. Etat des risques**

Conformément à l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, les Parties déclarent :

- que les Biens **ne sont pas situés** dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)
- que les Biens **ne sont pas situés** dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM),
- que les Biens **ne sont pas situés** dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT),
- que les Biens **sont situés dans une commune de sismicité zone 1 (très faible),**
- que les Biens **sont situés** dans une commune à potentiel radon **classée en niveau 1,**
- que les Biens **ne sont pas situés** en secteur d'information sur les sols (SIS),
- que l'information relative aux sinistres indemnités par l'assurance suite à une catastrophe naturelle minière ou technologique est donnée aux Présentes.
- que les Biens **ne sont pas concernés par un Plan d'Exposition au Bruit.**
- que les Biens **ne sont pas soumis au recul du trait de côte.**

Ainsi qu'il résulte de l'état des risques sur la commune de PUTEAUX, le **20 septembre 2022**, demeuré ci-annexé.

(Annexe n°22. ERP)

#### Déclaration du Vendeur sur les éventuels sinistres

Le Vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, les Biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances.

- Qu'il n'a pas été informé, en application des dispositifs de l'article L 125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre ayant affecté lesdits Biens.

L'Acquéreur informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

L'Acquéreur déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation des Biens objets des présentes à l'intérieur d'un plan de prévention.

Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'il en a fait lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, il requiert la passation des présentes, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, l'Ensemble Immobilier ou les Biens n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### **Radon**

En application de l'arrêté ministériel du 27 juin 2018, le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols.

L'Acquéreur est informé qu'au regard de la liste arrêtée par référence aux délimitations administratives, issues du code officiel géographique de l'Institut national de la statistique et des études économiques, en vigueur à la date du 1er janvier 2016, telle qu'elle résulte de l'arrêté ministériel du 27 juin 2018, que le Bien est situé dans une zone 1.

### **24.2.6. ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES**

L'immeuble **ne se trouve pas** dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions visé ci-dessus.

### **24.2.7. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation**

Un diagnostic établi par le Cabinet GENOVEXPERT, dont le siège social se situe à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) 186 rue Lafayette, lequel aux termes de son constat en date du **5 janvier 2021** demeure ci-jointe et annexée aux présentes et dont il résulte notamment ce qui suit :

**« - Consommation énergétique (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 124 kWh/m<sup>2</sup>/an - catégorie C.**  
**- Emission de gaz à effet de serre (GES) (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : 29 éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an catégorie D. »**

(Annexe n°23. **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**)

Il résulte du décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, que le logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation exprimée en énergie finale par mètre carré et par an est inférieure à 450 kWh par m<sup>2</sup> et par an en France métropolitaine.

A ce titre pour les logements dont la consommation énergétique est supérieure au seuil ci-dessus fixé :

- depuis le 1er janvier 2021, les adaptations particulières pour l'évolution des loyers résultant de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 ne peuvent plus s'appliquer, et aucune contribution aux travaux d'économie d'énergie ne peut être demandée au locataire,
- depuis le 24 août 2022, en application de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, les logements de la classe F ou G qui font l'objet d'une nouvelle location ou d'un renouvellement, le nouveau loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué,
- depuis le 1er janvier 2023, les logements, dont la consommation énergétique est supérieure à 450 kWh par m<sup>2</sup>, ne satisferont plus aux critères du logement décent de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

En outre, il résulte de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation que le niveau de performance d'un logement décent, au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, est compris :

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, entre la classe A et la classe F,
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, entre la classe A et la classe E,
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, en application de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

Enfin, il résulte de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 et de l'article L.173-2 I du Code de la construction et de l'habitation qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, la consommation énergétique des bâtiments à usage d'habitation ne doit pas excéder le seuil de 330 kWh d'énergie primaire par mètre carré et par an.

Il résulte de l'article L. 173-2 III dudit Code que :

- depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont le niveau de performance excède le seuil, l'obligation définie au même I est mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.
- et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont la consommation énergétique excède le seuil mentionné audit I, le non-respect de l'obligation définie au même I est mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

En application de l'article L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique du bâtiment, dans les conditions prévues à l'article L 126-26 du même Code, devra être établi :

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés de plus de deux cents (200) lots d'habitation,
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés entre cinquante (50) et deux cents (200) lots d'habitation,
- et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour les copropriétés d'au plus cinquante (50) lots d'habitation.

Ce diagnostic de performance énergétique collectif, qui sera réalisé après décision de l'assemblée générale des copropriétaires, servira à l'élaboration du plan pluriannuel de travaux de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.

#### **24.2.8. Carnet d'information du logement**

Il résulte des articles L 126-35-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qu'il doit être établi un carnet d'information sur le logement pour toute construction neuve ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, ou à l'occasion de travaux de rénovation du logement ayant une incidence significative sur sa performance énergétique appréciée conformément au 1<sup>o</sup> de l'article L. 171-1 du Code de la construction et de l'habitation, ayant fait l'objet d'une demande de déclaration préalable de travaux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou d'un devis accepté à compter de cette même date en l'absence de déclaration préalable de travaux.

Pour les travaux de rénovation énergétique, le carnet d'information du logement comporte :

- les dates et la description des travaux ainsi réalisés ;

- la liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement ;
- les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements ;
- et les documents permettant d'attester la performance énergétique et connaître les moyens de l'améliorer.

Le Vendeur déclare ne pas avoir réalisé, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique du Bien.

### **23.2.7. SECURITE DES INSTALLATIONS INTERIEURES D'ELECTRICITE – AVERTISSEMENT**

Le Vendeur informe l'Acquéreur des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation : « *En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.* »

Le Vendeur déclare que les Biens comportent une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Une copie de ce diagnostic établi par le Cabinet GENOVEXPERT, dont le siège social se situe à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) 186 rue Lafayette, lequel aux termes de son constat en date du **18 janvier 2021** suite à une visite en date du **5 janvier 2021** demeure ci-jointe et annexée aux présentes, lequel a conclu ce qui suit :  
 « ***L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.*** »

(Annexe n°24. **DIAGNOSTIC ELECTRICITE**)

L'Acquéreur informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

Les Parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article 79 de la loi du 13 juillet 2006 imposant à tout vendeur souhaitant stipuler à son profit une clause d'exonération de garantie des vices cachés, la production d'un état de l'installation intérieure électrique lorsque cette dernière aura été réalisée depuis plus de 15 ans.

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'auteur dudit état a justifié d'une assurance et de compétences ainsi qu'il résulte de deux attestations demeurées jointes à ce document.

### **23.2.8. RAPPEL DES TEXTES SUR LA LEGIONELLOSE**

Le Notaire Soussigné rappelle les textes relatifs à la prévention du risque lié aux légionelles dans les installations à risque et dans celles des bâtiments recevant du public, et notamment la Circulaire n° 98-771 du Ministre de l'Emploi et de la Solidarité du 31 décembre 1998.

### **23.2.9. ASSAINISSEMENT**

Le Vendeur déclare que l'Ensemble Immobilier est raccordé dans sa totalité à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur, aucune attestation n'étant délivré à l'Acquéreur ce jour.

L'Acquéreur, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune

peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

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 précisé 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.

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et reprendre à sa charge les obligations découlant de la loi.

### **23.2.10. MERULES**

#### Absence de Mérule

Il résulte d'une copie du site internet de la Préfecture des Hauts de Seine « qu'il n'existe pas d'arrêté préfectoral mérule dans le département. » dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°25. **SITE INTERNET PREFECTURE**)

L'Acquéreur est informé de l'obligation qui lui est faite comme à tout occupant de l'Immeuble de déclarer à la mairie, le cas échéant, la présence de mérule dans l'Ensemble Immobilier. Il fera son affaire personnelle de la réalisation à ses frais des travaux préventifs d'éradication qui seraient ultérieurement prescrits en application des articles L.133-7 à L.133-9 du Code de la construction et de l'habitation.

L'Acquéreur se reconnaît parfaitement informé de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

### **23.2.11. DETECTEUR DE FUMEE**

Le décret numéro 2011-36 du 10 janvier 2011 prescrit d'équiper à compter du 8 mars 2015 chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'obligation d'installation incombe au propriétaire du logement. Si le logement est mis en location, le propriétaire doit s'assurer de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux.

L'obligation d'entretien et son renouvellement incombe à l'occupant du logement, et s'il s'agit d'une société à son représentant légal.

L'obligation d'installation et d'entretien incombe au propriétaire du logement s'il s'agit d'un logement à caractère saisonnier, d'un logement-foyer, d'une résidence hôtelière à vocation sociale, d'un logement de fonction ou d'une location meublée.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'existence d'un tel dispositif doit être notifiée à l'assureur garantissant les dommages d'incendie. Le défaut de notification à l'assureur pourrait engendrer un défaut de prise en charge du sinistre.

### **24.3. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT – INSTALLATIONS CLASSEES**

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

#### **24.3.1. CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

4°) La consultation de la base GEORISQUES.

A cet égard, le Vendeur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;

- qu'il n'a pas connaissance d'installation classée dans l'Ensemble Immobilier, à l'exception de celles révélées par le courrier émanant de la Préfecture des Hauts de Seine en date du 23 octobre 2017, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Savoir :

- Dossier présent en Préfecture :

86475                    EPAD                                    Rue de la République  
Station service

- Dossier présent aux archives départementales :

87930                    SOCOFROT OGIT                                    Rue de la République

Parc de stationnement 2/20 rue Anatole France 1/17 rue M. Jacotot et 121/123/129  
rue de la République PUTEAUX

- Dossier archivé hors département

5002/D                    Garage TERRASSON                                    35, rue de la République

Sont demeurées également annexés aux présentes les consultations des données d'inventaire des activités des sites industriels et d'activités de service BASIAS, des sites pollués BASOL, des ICPE, et GEORISQUES ainsi que le courrier émanant de la Préfecture du 23 octobre 2017.

Une copie de ces consultations est demeurée annexée aux présentes.

(Annexe n°26. **DOSSIER ENVIRONNEMENTAL**)

#### **24.4. REGLEMENTATION ASCENSEURS PRIVATIFS – DISPOSITIFS DE SECURITE – MISE AUX NORMES**

Le Vendeur déclare que les Biens comportent des ascenseurs intérieurs.

Les Biens sont donc, conformément aux dispositions de l'article L 125-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, soumis à la réglementation applicable en matière de sécurité des ascenseurs.

#### **23.4.1. RAPPEL DES TEXTES**

Les Parties reconnaissent avoir été informées par l'office notarial dénommé en tête des présentes :

- des dispositions législatives et réglementaires applicables à la Sécurité des Ascenseurs, et notamment les articles L 125-2-1 à L 125-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) (insérés par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite «Urbanisme et Habitat»), du décret d'application n°2004-964 du 9 septembre 2004 et des arrêtés d'application du 18 novembre 2004,
- et de ce que les obligations mises à la charge du propriétaire et du prestataire de services chargé de l'entretien de l'installation sont assorties de sanctions pénales (articles R 152-1 et R 152-2 du CCH).

#### **23.4.2. APPLICATION DES TEXTES**

Le Vendeur déclare :

- que l'entretien des ascenseurs est confié à un prestataire de services avec lequel il n'a aucun lien direct ou indirect ;
- et que les ascenseurs sont soumis régulièrement à un contrôle technique périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

L'Acquéreur prendra les Biens et ses accessoires (y compris les ascenseurs, leurs machineries et accessoires) en leur état, faisant cette acquisition à ses risques et périls, les Biens et leurs accessoires étant vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, à l'exception des déclarations faites aux présentes.

### **25. ORIGINE DE PROPRIETE**

Filiation parcellaire :

- la parcelle Q n° 289 provient de la division de la parcelle cadastrée section Q n° 276 suivant procès-verbal du cadastre du 29 avril 2009 publié au service de la publicité foncière de Nanterre 1er le 30 avril 2009 volume 2009P n° 2279.

- la parcelle Q 276 provient de la réunion des parcelles section Q numéros 219 à 221, 228, 232, 235 et 263 suivant procès-verbal du cadastre du 11 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de Nanterre 1er le 2 août 2002 volume 2002P n° 6027.

#### **25.1. ORIGINE IMMEDIATE**

Préalablement à l'établissement de l'origine de propriété de l'IMMEUBLE du chef de la société BATIGERE, il est rappelé ce qui suit :

La parcelle cadastrée section Q numéro 289 pour 31a 44ca, provient avec la parcelle cadastrée section Q numéro 290 pour 52a 22ca, de la division de la parcelle anciennement cadastrée section Q numéro 276 pour 83a 66ca, en vertu du document d'arpentage numéro 1129Z, et du procès-verbal de cadastre du 29 avril 2009, publié au service de la publicité foncière de Nanterre 1er, le 30 avril 2009, volume 2009 P numéro 2279.

La parcelle cadastrée section Q numéro 276 provenait de la réunion des parcelles cadastrées section Q numéro 219 à 221, 228, 232, 235 et 263 en vertu du procès-verbal de cadastre en date du 11 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de Nanterre 1er le 2 août 2002, volume 2002 P numéro 6027.

Il résulte de la réunion et de la division ci-dessus rappelées que l'IMMEUBLE a été antérieurement cadastré section Q numéro 232 pour 29a 42ca et numéro 235 pour 2a 11ca.

#### **Du chef de la société BATIGERE**

L'IMMEUBLE appartient à la société BATIGERE ILE DE FRANCE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée SOCIETE IMMOBILIERE MINERVE III, Société Civile Immobilière au capital de 152.440 euros, dont le siège est à PUTEAUX (92800), Tour Franklin 100 rue Boieldieu, 101 rue Boieldieu, identifiée au SIREN sous le numéro 324864289 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 20 décembre 2001, contenant également vente par les sociétés GECINA, SCI ARAGO et SCI MINERVE II de d'autres biens immobiliers, Moyennant le prix principal pour l'IMMEUBLE de VINGT MILLIONS CINQ CENT QUATRE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT DEUX CENTS (20.504.392,82 EUR), payé comptant par subrogation de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de Nanterre 1er, le 20 février 2002, volume 2002P numéro 1418, reprise pour ordre le 28 mars 2002, volume 2002D numéro 4381, avec inscription de privilège de prêteur de deniers prise le 20 février 2002, volume 2002 V numéro 652, reprise pour ordre le 28 mars 2002, pour sûreté de la somme principale de 49.811.954 EUR, ayant effet jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2029.

## **25.2. ORIGINE ANTERIEURE**

Du chef de la société SOCIETE IMMOBILIERE MINERVE III

La SOCIETE IMMOBILIERE MINERVE III était antérieurement propriétaire de l'immeuble MINERVE III par suite des faits et actes suivants :

- Pour avoir acquis le terrain cadastré section Q numéros 232 et 235 sur lequel l'immeuble a été édifié de l'ETABLISSEMENT PUBLIC DE LA REGION DE LA DEFENSE (E.P.A.D.), dont le siège est à COURBEVOIE (Hauts-de-Seine), Quartier de la Division Leclerc, Tour Fiat, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 602 001 786,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique ADER, Notaire à PARIS, le 29 mars 1983.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de base hors taxe de vingt huit millions cinquante neuf mille six cent cinquante francs (28.059.650 F), payé comptant et quittancé audit acte à concurrence de 20 %, le surplus stipulé payable à terme selon un échéancier.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de Nanterre 1er le 16 mai 1983 volume 5737 numéro 5, avec inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire des 16 mai et 2 juin 1983, volume 464 numéro 115, périmé depuis.

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

- Et les constructions pour les avoir fait édifier sans avoir laissé conférer de privilège d'architecte ou d'entrepreneur, en vertu :

. d'un permis de construire "*un bâtiment (R + 15) à usage d'habitation (PH 28 A)*" délivré suivant arrêté préfectoral du 27 septembre 1982 portant le numéro PC 062 82 D0343, suivi d'un permis de construire modificatif délivré par arrêté du maire de PUTEAUX en date du 1<sup>er</sup> août 1985 portant le numéro PC 92 062 85 1175 "*en vue de modifier le rez-de-chaussée, le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> sous sol d'un bâtiment (R + 5) sur un terrain sis 35, rue de la République à PUTEAUX.*"

. la déclaration d'achèvement des travaux est en date du 10 novembre 1984 et a été réceptionnée par la mairie de PUTEAUX le 9 octobre 1985.

. et le certificat de conformité a été délivré par le maire de PUTEAUX suivant arrêté en date du 29 janvier 1986 (Dossiers n° 062 82 D0343 et 85 1175).

## **26. CANDIDAT ACQUEREUR-INTERROGATION ADSN**

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*« I. - Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique, au 3° du VII de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement vérifie si l'acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations.*

*À cette fin, il interroge le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui lui indique si l'acheteur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur est dans la situation mentionnée ci-dessus.*

*Lorsqu'il résulte de cette procédure que l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur.*

*II. - L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet de l'une des condamnations mentionnées au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire.»*

Le notaire soussigné a interrogé l'Association pour le Développement du Service Notarial (ADSN) aux fins de la consultation du bulletin n°2 du casier judiciaire de l'Acquéreur.

L'Acquéreur n'a pas fait l'objet d'une condamnation à une peine complémentaire d'achat, sanction pénale créée par l'article 77 de la loi ALUR, conformément à la réponse de l'ADSN en date du **19 décembre 2022**.

## **27. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **27.1. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX**

L'Acquéreur déclare avoir effectué le paiement du Prix de la Vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier.

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1er alinéa).

### **27.2. NOTION DE LOGEMENT DECENT**

Le Notaire avertit l'Acquéreur qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

### **27.3. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'Acquéreur devront s'effectuer à l'adresse suivante : dans les biens acquis constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera à : à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

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

### **27.4. POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc du notaire soussigné à l'effet de faire dresser et de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs de la Vente, pour mettre celle-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux d'état civil et pour établir toute origine de propriété complémentaire.

### **27.5. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties déclarent que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

De son côté, ledit notaire affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

### **27.6. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

En outre, et à défaut d'accord amiable entre le Vendeur et l'Acquéreur, toutes les contestations qui pourront résulter des Présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Biens

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal, où tout litige découlant de la Vente sera soumis.

### **27.7. CARACTERE JURIDIQUE DES 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.

### **27.8. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Vos données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices notariaux de la marque Cheuvreux, agissant en qualité de responsable conjoint de traitement et assistant CHEUVREUX SAS dans le cadre de la réalisation des prestations notariales dont vous bénéficiez.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces 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. »

## **27.9. CERTIFICATION D'IDENTITE**

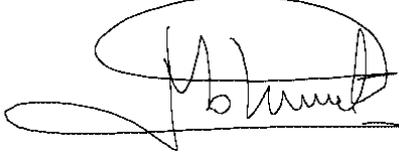
Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée pour les personnes physiques à la vue d'un extrait d'acte de naissance et en ce qui concerne les personnes morales sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>Mme AUVILLE Magali</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>BATIGERE EN ILE DE</b> <b>FRANCE a signé</b></p> <p>à PARIS le 14 février 2023</p>	
<p><b>M. ELLOUZE</b> <b>Mohamed a signé</b></p> <p>à PARIS le 14 février 2023</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>CHAUVEAU-MARILL</b> <b>ELRINNA a signé</b></p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE QUATORZE FÉVRIER</p>	