

100143803
AB/AB

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT QUATRE NOVEMBRE**

A VINCENNES (Val de Marne), 4 avenue de Paris, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Antoine BASSOT notaire associé de la société par actions simplifiée dénommée « VINCENNES M&B NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à VINCENNES (94300), 4 avenue de Paris,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Benjamin NOBLINSKI, notaire à PARIS (75007) 9 rue de Villersexel, assistant le VENDEUR.

A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La société dénommée **MIKETS**, Société par actions simplifiée au capital de 1.524,49 €, dont le siège est à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), 20 avenue Mac-Mahon, identifiée au SIREN sous le numéro 421 604 018 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

ACQUEREUR

La société dénommée **OCP 1659**, Société par actions simplifiée au capital de 2.000,00 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 49 -51 rue de Ponthieu, identifiée au SIREN sous le numéro 897 904 538 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **OCP 1659** acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRETEUR

La société dénommée **SWISSLIFE BANQUE PRIVÉE**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37.902.080,00 €, dont le siège est à PARIS 1ER ARRONDISSEMENT (75001), 7 place Vendôme, identifiée au SIREN sous le numéro 382 490 001 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société dénommée **MIKETS** est représentée à l'acte par Madame Emilie **LE ROLLAND**, notaire assistante, domiciliée pour ses fonctions en l'étude du notaire participant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Charles **MIMOUNI** aux termes d'une procuration sous signature privée.

Monsieur Charles **MIMOUNI** domicilié professionnellement à PARIS (75017), 20 avenue Mac-Mahon, en sa qualité de Président de la société fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des associés en date du 15 juillet 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de sa qualité, des statuts de la société et d'une délibération des associés.

- La société dénommée **OCP 1659** est représentée à l'acte par Madame Gatean **HOUARAU** collaborateur soussigné, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Jérémie **OININO**, aux termes d'une procuration sous seing privé, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Ledit Monsieur Jérémie **OININO**, agissant en sa qualité de président de la société dénommée **ALDEBARAN**, immatriculée au RCS de PARIS, sous le numéro 798 240 792, agissant elle-même en qualité de président de la société dénommée **OCP 1659**, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 16 des statuts.

- La Société dénommée **SWISSLIFE BANQUE PRIVÉE** est représentée à l'acte par Elisa **MAZAS** clerc du notaire soussigné, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant la société MIKETS

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

Concernant la société OCP 1659

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire des associés ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**PRETEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est

précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, L'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

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

ECONOMIE DE L'OPERATION

Le VENDEUR déclare que préalablement à la signature de la présente Promesse et des présentes, il a constitué de bonne foi et a mis à la disposition du Bénéficiaire un ensemble de documents et renseignements (Ci- après le « Dossier d'Information ») afin de permettre à l'Acquéreur et à ses Conseils d'en prendre connaissance, de l'analyser, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, locative, environnementale, fiscale et administrative des BIENS.

Le VENDEUR déclare ne pas être en possession de renseignements, informations ou documents contredisant une pièce.

La liste des documents communiqués au Bénéficiaire à la date de la Promesse dans le cadre du Dossier d'Information est demeurée ci-annexée.

Annexe : Liste du Dossier d'Information

Il est en outre rappelé que le VENDEUR a souhaité ne contracter qu'après avoir laissé à l'Acquéreur un délai suffisant pour analyser le Dossier d'Information.

L'Acquéreur précise que l'audit qu'il a pu réaliser sur la base du Dossier d'Information constitué par le VENDEUR a été pour lui un élément déterminant de son choix d'acquérir les Biens aux termes et conditions des Présentes.

Dans ce cadre, l'Acquéreur et ses Conseils ont eu la faculté de poser diverses questions, et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires qui ont été fournis par le VENDEUR.

Le VENDEUR ajoute qu'il a, en toute bonne foi, répondu aux questions posées par le Bénéficiaire, lui communiquant par ses réponses toutes les informations complémentaires dont il disposait sur le point soulevé.

L'Acquéreur reconnaît en outre avoir pu procéder à des visites des Biens accompagné des hommes de l'art de son choix.

L'Acquéreur reconnaît avoir procédé, assisté de Conseils choisis par lui, à une étude tant sur le plan juridique que sur le plan technique, locatif, environnemental, fiscal et administratif de l'Immeuble, tant sur la base du Dossier d'Information que sur la base de ses propres investigations.

Le VENDEUR précise que l'étude approfondie de l'Immeuble que le Bénéficiaire a effectuée et fait effectuer notamment au moyen du Dossier d'Information a constitué pour lui des éléments déterminants de son choix (i) de lui vendre l'Immeuble (ii) au Prix convenu, voulant que dans ces conditions, la Vente soit conclue sans aucune garantie, de quelque nature que ce soit à la charge du VENDEUR, en faveur du Bénéficiaire autres que (i) la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du Code civil, (ii) les garanties légales dont il ne peut s'exonérer, (iii) et des autres déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux Présentes, le Bénéficiaire faisant son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de tous ordres notamment juridiques, locatifs, environnementaux, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter l'Immeuble et s'interdisant de poursuivre le VENDEUR à ce titre.

L'Acquéreur fera ainsi, sous réserve des dispositions qui précèdent, son affaire personnelle des contraintes, des éventuels défauts de conformité, vices apparents ou cachés de toutes natures, juridiques, techniques, locatifs, fiscaux, environnementaux ou administratifs affectant ou susceptibles d'affecter l'Immeuble, de la situation l'Immeuble au regard de l'environnement, de leur conformité, de leur usage et de leur destination, s'interdisant de poursuivre le VENDEUR à ce titre.

Le VENDEUR déclare que les pièces mises à la disposition de l'Acquéreur sont des photocopies fidèles et complètes des documents en sa possession. Toutefois le VENDEUR précise qu'il ne garantit pas (i) le contenu des documents, divers rapports et audits émanant de tiers et organismes faisant partie du Dossier d'Information ou annexés aux présentes, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des tiers et organismes qui les ont établis et (ii) le contenu de tous autres documents établis antérieurement à sa propre acquisition de l'Immeuble ou relatés dans son titre d'acquisition de l'Immeuble.

En conséquence de ce qui précède, les Parties se sont rapprochées en vue de la signature de la Promesse puis la vente.

Les Parties déclarent encore que les conventions contenues dans le présent Article font partie intégrante de la Vente comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

Compte tenu de ce qui précède, les Parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation ou la résolution.

Il est ci-après reproduit l'article 1195 du Code civil susvisé :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut

d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003) 83 Boulevard Beaumarchais**.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	45	83 boulevard Beaumarchais	00 ha 02 a 62 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

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

Lot numéro un (1)

Une station de service.

Et **les quarante-cinq millièmes (45 /1000 èmes)** des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Un magasin, deux bureaux, deux dépôts.

Cour vitrée derrière formant une arrière-boutique.

Et **les neuf cent quatre-vingt-neuf millièmes (989 /1000 èmes)** des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'il résulte de l'acte reçu par Maître VIGNERON le 19 mars 2007 contenant vente par Monsieur et Madame **SERNIC** au VENDEUR ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Observation étant ici faite que [le lot n°1] a fait l'objet d'une transformation en local commercial par les précédents propriétaires, ainsi déclarés par le Vendeur.

(...)

Observations étant ici faites :

1°/ qu'aux termes du règlement de copropriété ci-après visé, sous la désignation du lot 2, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Un regard communiquant avec les citernes d'essence se trouve dans la boutique. Le propriétaire ou le locataire de celle-ci devra autoriser, quand cela sera nécessaire, la visite de la trappe aux exploitants de la station-service.

En aucun cas ce magasin ne pourra être utilisé pour la vente d'huile, d'essence, accessoires auto, pneu, et tout ce qui se rapporte à l'industrie automobile, à moins que le propriétaire des murs du lot numéro 2 soit également le propriétaire des murs du lot numéro 1.

Cette boutique ne pourra être utilisée pour le commerce de poissonnerie ou marchand de légumes.

Le propriétaire de ce lot devra entretenir la verrière.

2°/ Que le VENDEUR n'est pas en mesure de justifier que la cuve à essence a été neutralisée. (...)

3°/ Que par suite des travaux effectués par le VENDEUR depuis son acquisition, les lots numéros 1 et 2 sont aujourd'hui réunis.

A cet égard, le VENDEUR déclare que les travaux effectués dans les biens depuis son acquisition ne sont pas équivalents à une reconstruction et n'ont pas entraîné l'exigence soit d'une autorisation administrative, soit d'un accord de la copropriété, soit de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, et qu'il n'a pas à cette occasion procédé à une appropriation des parties communes. »

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

L'**ACQUEREUR** déclare être informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR** et les notaires soussigné et participant.

Plans des lots

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.
Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est, ainsi qu'il résulte d'une attestation annexée établie par la société dénommée EURL FEMA CABINET AGENDA 234, sise 52, boulevard de Sébastopol 75003 PARIS le 18 octobre 2020, de :

- **150,71 M²** pour le lot numéro **UN (1) et le lot numéro DEUX (2) réunis.**

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DEJEAN de la BATIE, notaire à PARIS, le 5 juillet 1972 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER, **le 11 août 1972 volume 562 numéro 3.**

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître DEJEAN de la BATIE, notaire à PARIS le 5 avril 1973, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER **le 6 avril 1973, volume 817, numéro 10.**

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEMBO, notaire à PARIS le 2 septembre 2015, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER **le 18 septembre 2015, volume 2015P, numéro 3162.**

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi numéro 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'ordonnance numéro 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, ses dispositions le cas échéant contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Règles générales de droit privé – copropriété

Il résulte de l'acte reçu par Maître DEJEAN de la BATIE notaire à PARIS le 5 juillet 1972 contenant état descriptif de division-règlement de copropriété ce qui suit littéralement rapporté :

« USAGE DE L'IMMEUBLE

Article huit – Destination de l'immeuble

L'immeuble est destiné à l'usage mixte d'habitation et de bureaux commerciaux. Quant aux boutiques situées au rez-de-chaussée et formant les numéros un et deux elles peuvent être utilisées à usage commercial. »

Ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus :

- les lots 1 et 2 sont désignés aux termes du règlement de copropriété comme une station de service et une boutique
- il a été déclaré aux termes du titre de propriété du Vendeur que la station-service a été transformé en local commercial par un précédent propriétaire.
- Qu'à ce jour, les **BIENS** sont loués pour l'exercice de l'activité de d'agence immobilière, syndicat d'immeuble, administration de biens, courtage d'assurance.

Le **VENDEUR** déclare ne peut pas mesure d'indiquer si une autorisation a été requise pour procéder auxdites transformations.

L'ACQUEREUR déclare être informé de cette situation et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe plus de cuve à carburant, ainsi qu'il en a justifié par un rapport de repérage de cuves concluant, savoir :

« Les contrastes hyperboliques sur les deux radargrammes témoignent de l'existence d'une discontinuité, qui s'explique autrement que par la présence d'une cuve à fuel (trop peu profond).

Par ailleurs, l'absence totale d'anomalie, en dessous de 30 cm de profondeur sur les radargrammes suivant X et Y, démontre une très probable absence de cuve. »

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par son notaire des dispositions des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des sanctions énoncées aux articles L. 651-1 à L 651-10 dudit code.

DESTINATION ET USAGE DES LOCAUX

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions légales :

- qui subordonnent à autorisation administrative préalable le changement d'usage des locaux, notamment à usage d'habitation, dans les communes définies par l'ordonnance n°2005-55 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, concernant les communes de plus 200.000 habitants et celles situées dans les départements des Hauts de Seine, de la Seine Saint Denis et du Val de Marne.
- qui exigent un permis de construire, préalablement à l'exécution des travaux sur des constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination (article L 421-1 du Code de l'Urbanisme), de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.
- Et qui imposent notamment, en Région Ile de France, le paiement d'une redevance à l'occasion de la transformation en locaux à usage de bureaux ou de recherches, des locaux précédemment affectés à un autre usage (article L 520 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne la destination des **BIENS**, nonobstant toute information contenue dans le Dossier d'Informations indiquant la destination des Biens.

L'ACQUEREUR déclare disposer des informations nécessaires à l'effet d'apprécier la destination des **BIENS**.

Il déclare s'en satisfaire et faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR** de la régularité de la destination des **BIENS**.

Demeurent jointes et annexées à la promesse de vente reçue par le notaire soussigné, le 4 octobre 2021 une copie des déclarations modèles R, C et H2 établies à l'occasion de la révision foncière de 1970, sur l'immeuble dont dépendent les **BIENS**.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître FLEISCHEL notaire à CLAYE-SOUILLY le 19 mars 2007, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER le **19 avril 2007, volume 2007P, numéro 2043**.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive du **VENDEUR** qui s'y oblige et sont inclus dans le prix.

Ces frais sont évalués à SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (7 800,00 EUR), somme correspondant à la charge déductible de l'assiette de taxation (BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-30, § 10).

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du **BIEN** objet de la présente promesse à compter de ce jour **sous la condition résolutoire de l'exercice du rachat dont la faculté est ci-après réservée au VENDEUR.**

L'ACQUEREUR aura la jouissance des **BIENS** par la perception des loyers **les BIENS étant actuellement loués ainsi qu'il est dit ci-après, à compter de la soit :**

- de la renonciation éventuelle du **VENDEUR** à sa faculté de rachat,
- de la déchéance éventuelle du **VENDEUR** de ladite faculté, telle que visée ci-après.

à l'expiration d'un délai de **QUARANTE-HUIT (48) MOIS** à compter de la **signature des présentes, à l'issue duquel le Vendeur ne pourra plus exercer sa faculté de rachat, sauf prorogation de délai accordée par L'ACQUEREUR avant l'expiration de ce délai.**

La renonciation à cette faculté pourra s'effectuer par exploit d'Huissier ou déclaration devant un notaire, pendant la période fixée ci-dessus.

Le **BIEN** est actuellement loué au profit du locataire suivant :

La société dénommée **JEAN CHARPENTIER – SOPAGI SA**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2.533.394,00 euros, dont le siège social est à PARIS (75011) 204 boulevard Voltaire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 434 220 406.

Pour un usage d'exercice de l'activité d'agence immobilière, syndicat d'immeuble, administration de biens, courtage d'assurance, aux termes d'un bail sous seing privé en date à PARIS le 26 mars 2009 établi pour une durée 9 années renouvelable qui a commencé à courir à compter du 1^{er} avril 2009, jusqu'au 31 mars

2018 et renouvelé par avenant en date du 25 septembre 2020 pour recommencer à compter du 1er janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2027.

Le loyer annuel hors charges et taxes est actuellement de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR) hors taxes**. Les charges mensuelles sont d'un montant de **DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR)**. Le loyer est convenu payable mensuellement le 1^{er} de chaque mois.

Le dépôt de garantie a été fixé à la somme de **DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (17.500,00 EUR)**.

Une copie du bail et de son renouvellement est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** font leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire, ni aucune demande de travaux, ni impayés.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir eu une copie du bail dès la signature de l'avant-contrat et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

CONDITION DU DIFFERE DE JOUISSANCE

Le différé d'entrée en jouissance susrelaté est consenti par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** à titre strictement personnel et ne pourra être générateur d'un droit quelconque à la continuation de la perception des loyers ou au maintien dans les lieux pour lui ou ses ayant droit si le locataire a quitté les lieux après le délai de **QUARANTE-HUIT (48) MOIS** indiqué.

Durant cette période, le VENDEUR conservera la jouissance des BIENS et continuera en conséquence à percevoir les loyers du bail susvisé.

Toutefois, le **VENDEUR** reconnaît expressément que ce droit de jouissance a un caractère provisoire, limité et incessible.

INDEMNITE DE DIFFERE DE JOUISSANCE

Ce différé d'entrée en jouissance sera consenti par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** à titre strictement personnel et ne pourra être générateur d'un droit quelconque au maintien dans les lieux pour lui ou ses ayants droit après le délai indiqué.

A raison de ce différé d'entrée en jouissance, les parties conviennent expressément qu'il sera dû une **indemnité d'occupation** par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**.

Cette indemnité d'occupation est fixée d'un commun accord entre les parties à :

- **QUATRE-VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82.500,00 EUR)** pour la première année, payable d'avance, par imputation sur le prix de vente ce jour ; ladite somme demeurera **définitivement acquise** à l'**ACQUEREUR** et **ne fera pas l'objet de remboursement** même en cas de rachat avant la fin des 12 premiers mois.

- puis **SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (6.875,00 EUR)** par mois du **13^{ème} mois au 48^{ème} mois**, inclus, payables mensuellement, le 1^{er} de chaque mois, jusqu'au terme des 48 mois.

Il est expressément convenu entre les parties que le défaut de paiement d'une des échéances ci-dessus de l'indemnité d'occupation entraînera la déchéance pour le VENDEUR, de la faculté de rachat, après un commandement de payer resté infructueux pendant une durée de quatre mois.

A l'expiration du délai de **QUARANTE-HUIT (48) MOIS** à compter de la signature des présentes à défaut d'exercice de sa faculté de rachat, le **VENDEUR** s'oblige à laisser les lieux libres de toute location ou occupation quelconque, à l'exception de l'occupation du locataire titulaire du bail en cours, il ne pourrait se prévaloir d'un quelconque régime de maintien dans les lieux, il aura alors à sa charge une indemnité forfaitaire de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)** par jour de retard à titre de stipulation de pénalité sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai, et ce jusqu'à complète libération et remise des clés.

Observations étant ici faites :

- qu'en cas d'exercice de la faculté de rachat aucun remboursement au prorata temporis de l'indemnité d'occupation déjà versée par le **VENDEUR** ne sera à effectuer par l'**ACQUEREUR** et ce, pendant toute la durée de la faculté de rachat : l'indemnité annuelle versée pour la première année sera intégralement conservée par l'**ACQUEREUR** et, par la suite, tout mois entamé sera dû en intégralité.

- que le **VENDEUR** devra tenir les lieux en bon état d'entretien, il devra effectuer toutes les réparations. Il devra avertir immédiatement l'**ACQUEREUR** de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire. Le **VENDEUR** répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation.

- que les parties reconnaissent expressément avoir conclu cette convention d'occupation précaire en raison des circonstances exceptionnelles régissant le présent contrat de vente avec faculté de rachat et qu'ils ne pourront en aucun cas requalifier ladite convention en bail d'habitation régi par la loi de 1989.

RESERVE DE REMERE

L'**ACQUEREUR** consent au profit au **VENDEUR**, ce qu'il accepte expressément, pendant un délai de **QUARANTE-HUIT (48) MOIS**, à compter du jour de la signature des présentes, sur les **BIENS** objets des présentes, la faculté de rachat prévue aux articles 1659 et suivants du code civil, que l'**ACQUEREUR** soit encore propriétaires de l'immeuble objet des présentes, ou qu'il l'ait aliéné, selon les conditions d'aliénation ci-après.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

Bénéficiaire de cette réserve

L'exercice de ce rachat est réservé au **VENDEUR** ou d'un tiers à la convenance du **VENDEUR** qui pourra céder son droit

Modalités d'exercice du rachat

L'intention d'exercer le rachat devra être déclarée à l'**ACQUEREUR**, ou aux personnes alors propriétaires des **BIENS** objets des présentes, avant l'expiration du délai ci-dessus fixé et devra être notifiée à l'**ACQUEREUR**.

La déclaration d'exercice du rachat devra être effectuée par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier simple remis en mains propres contre récépissé, étant précisé que la date de la présentation de la lettre fera foi.

Le tout devra être adressé au notaire soussigné chez lequel l'**ACQUEREUR** élit expressément domicile à cette fin.

Au cas où le **BIEN** appartiendrait à plusieurs personnes non solidaires, lors de cette déclaration, par suite d'un décès, d'une dissolution, ou d'une attribution lors d'un partage ou toute autre cause, il ne sera pas fait application de l'article 1672 du Code Civil, la faculté de rachat devant s'exercer pour l'entier immeuble.

Autorisation de vente

La société dénommée **OCP 1659** pourra céder le **BIEN** à tout acquéreur de son choix.

L'**ACQUEREUR** sera tenu, en cas de transfert de propriété, selon les conditions d'aliénation d'en avertir le **VENDEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois suivant la vente. Dans le cas contraire l'option du **VENDEUR** sera valablement faite auprès du dernier acquéreur connu de celui-ci.

Cette obligation s'imposera également à tout acquéreur successif.

Charges liées

Il est également convenu expressément entre les parties que tous les frais, charges et impôts relatifs aux **BIENS**, notamment la taxe foncière, charges et toutes autres dépenses relatives à la jouissance des **BIENS** notamment les frais de souscription d'une police d'assurance multirisques "propriétaire non occupant", réglés par l'**ACQUEREUR** ou qui lui seront appelés pendant la durée du différé de jouissance, lui seront intégralement remboursés par le **VENDEUR**, à première demande.

Le **VENDEUR** s'engage à effectuer et prendre à sa charge les travaux d'entretien et de réparation des **BIENS**.

Les sommes ci-dessus réclamées qui ne seront pas remboursées dans le délai d'un mois à compter de la demande faite par l'**ACQUEREUR** par courrier recommandé avec accusé de réception seront majorées d'office de 15%.

Tous travaux importants (d'un montant supérieur à 10.000,00 euros) que souhaiterait réaliser le **VENDEUR**, devront être autorisés par l'**ACQUEREUR**, notamment en cas de volonté préalable de constructions nouvelles sur ou dans l'immeuble, de transformation importante de celui-ci, au vu de devis descriptifs et estimatifs complets et détaillés.

Obligations du VENDEUR lors de la déclaration

Lors de cette déclaration, le Vendeur devra s'engager, conformément aux articles 1659 et suivants du code civil, à rembourser à l'Acquéreur, ou tout propriétaire de l'immeuble objet des présentes, et ce concomitamment à la signature de l'acte authentique devant constater l'exercice du rachat, le prix de rachat déterminé d'ores et déjà entre les parties, savoir:

- **UN MILLION CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.140.000,00 EUR)**, si l'exercice de la faculté de rachat intervient dans le délai de 1 à 24 mois de la signature des présentes.

- **UN MILLION CENT MILLE EUROS (1.100.000,00 EUR)** si l'exercice de la faculté de rachat intervient dans le délai de 25 à 48 mois de la signature des présentes.

Par conséquent le prix du rachat à terme sera de :

- **UN MILLION CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.140.000,00 EUR)**, si l'exercice de la faculté de rachat intervient dans le délai de 1 à 24 mois de la signature de des présentes.

- **UN MILLION CENT MILLE EUROS (1.100.000,00 EUR)** si l'exercice de la faculté de réméré intervient dans le délai de 25 à 48 mois de la signature des présentes.

Etant précisé que la somme versée par le **VENDEUR** et ainsi déterminée est destinée à indemniser forfaitairement pour les inconvénients inhérents à l'exercice du réméré.

La valeur de rachat sera par ailleurs augmentée du montant des indemnités d'occupation, impôts et charges demeurés impayés par le **VENDEUR** au jour constatant l'exercice de la faculté de rachat.

La simple déclaration de l'intention d'exercer le réméré, même adressée en temps utile, sera inopérante si elle n'est pas accompagnée du versement de 10% du prix du rachat ou de la preuve de la consignation de la somme nécessaire, auprès du notaire rédacteur des présentes.

Un acte authentique sera alors dressé pour constater cet exercice aux frais du ou des bénéficiaires du réméré.

Le **VENDEUR** sera déchu de tout droit à réméré, à défaut d'avoir déclaré son intention d'exercer le réméré dans les 46 mois et quinze jours de la signature de l'acte authentique de vente, et avoir signé ledit acte et versé la totalité du prix et des frais dans les 48 mois de la signature des présentes.

Revente des Biens par le **VENDEUR**

Les parties conviennent expressément que, le **VENDEUR**, pourra mettre en vente les **BIENS** objets des présentes et signer toute promesse de vente concernant lesdits **BIENS** avec tous tiers, avant même l'exercice de sa faculté de rachat, hors la présence et le concours de l'**ACQUEREUR**, le prix de vente convenu dans cette nouvelle promesse de vente devant servir à financer à due concurrence le prix de rachat indiqué aux présentes.

Le **VENDEUR**, s'engage à tenir informé l'**ACQUEREUR** de toutes les démarches qu'il engagera à cet effet. En cas de signature d'une promesse, le **VENDEUR**, devra signifier ladite promesse de vente à l'**ACQUEREUR**. Cette signification vaudra alors signification de la déclaration d'intention d'exercice du réméré, et il ne sera pas nécessaire dans ce cas de consigner les 10 % du prix de rachat ni aucune autre somme pour accompagner cette intention de rachat

Dans cette hypothèse de vente à un tiers, par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus, le règlement du prix de rachat par le **VENDEUR**, pourra exceptionnellement intervenir à terme, dans un délai de 24 heures maximum après la signature de l'acte authentique constatant l'exercice de la faculté de rachat, avec conservation pour le **VENDEUR** des garanties d'usage en la matière (action résolutoire et privilège de vendeur).

Ce paiement à terme ne pourra intervenir que sous la condition déterminante qu'il soit justifié au notaire soussigné de la consignation du prix convenu avec le tiers bénéficiaire de la nouvelle promesse de vente, dans la mesure où ce prix excède le prix de rachat ci-dessus indiqué. Il devra également être établi par le **VENDEUR** exerçant sa faculté de rachat un ordre irrévocable de versement des fonds à recevoir de la revente des **BIENS**. Les fonds devront être versés en l'Office notarial du notaire soussigné par le quittancement par l'**ACQUEREUR**.

Si l'**ACQUEREUR** aux présentes se refusait à signer l'acte authentique de vente ou ne se présentait pas au rendez-vous de signature auquel il serait convoqué au moins un mois à l'avance, il sera dressé un procès-verbal de carence ou de difficulté. L'établissement de ce procès-verbal aura pour effet, à compter de la date à

laquelle il aura été dressé, de suspendre purement et simplement le délai pendant lequel le **VENDEUR** pourra exercer sa faculté de réméré.

Par ailleurs, si pour une raison quelconque la promesse de vente du **VENDEUR** envers un tiers acquéreur ne pouvait aboutir du fait de ce dernier, le **VENDEUR** conservera sa faculté d'exercer à nouveau le réméré, dans la mesure où cette faculté intervient dans le délai de dessus défini.

Extinction des droits des tiers

L'exercice de la faculté du réméré éteindra les droits réels consentis à des tiers par l'**ACQUEREUR** qu'il s'agisse d'un transfert de propriété, d'un privilège immobilier ou d'une hypothèque. Il n'en serait autrement que si ces droits avaient été publiés ou inscrits à la conservation des hypothèques territorialement compétente, avant la publication du présent pacte de réméré.

Fin de la faculté d'exercer le réméré - conséquence

Si, à la date prévue ci-dessus, le **VENDEUR** n'a pas déclaré son intention d'exercer sa faculté de rachat, signé l'acte authentique constatant cet exercice et versé ou consigné le prix de rachat dans les conditions ci-dessus prévues et sauf prorogation conventionnellement régularisée par les parties dans le cadre des dispositions de l'article 1660 du code civil, et publiée au service de la publicité foncière compétent, l'**ACQUEREUR** demeurera propriétaire irrévocable de l'Immeuble.

A défaut d'exercice de la faculté de rachat, la jouissance de l'Immeuble par l'acquéreur s'exercera soit par la prise de possession réelle soit par la perception de loyers à son profit, compte tenu de la situation locative de l'Immeuble à cette date, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Mise en garde et informations spécifiques du VENDEUR quant aux conséquences de la vente avec faculté de rachat

Le **VENDEUR** déclare être parfaitement informé tant par le rédacteur des présentes que par l'intermédiaire du négociateur, des conséquences notamment juridiques, financières et patrimoniales de sa décision de vendre son bien à l'**ACQUEREUR** en conservant à la fois une faculté de rachat et un Différé de Jouissance, dans les conditions relatives aux présentes.

Il déclare en outre ne pas se trouver personnellement dans le cadre des dispositions lui permettant de bénéficier de l'application de la Loi relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles (Loi Neiertz), et réaliser la présente opération dans le but de réorganiser son patrimoine, nécessité par un besoin de trésorerie destiné à apurer un passif financier personnel et de contrôler la destination de l'Immeuble.

Il reconnaît enfin et confirme tant à l'**ACQUEREUR** qu'au rédacteur des présentes que le transfert de propriété au jour de la signature de l'acte de vente de son bien immobilier n'est que la garantie de la créance de son Bénéficiaire née de l'exercice effectif de sa faculté de rachat et de son obligation de restitution du prix de vente et des loyaux coûts au profit de ce dernier, ce qui exclut formellement toute qualification de l'acte de vente à régulariser en suite des présentes en opération de prêt ou de crédit.

Le VENDEUR reconnaît en outre et réaffirme que ladite vente ne constitue à son profit, ni un prêt d'argent ni une opération de crédit, par l'ACQUEREUR qui deviendra à l'issue de cette opération pleinement propriétaire du bien qu'il vend mais sous la condition résolutoire de l'exercice de sa faculté de rachat et il reconnaît ainsi avoir reçu du rédacteur des présentes et de l'intermédiaire négociateur toutes explications sur le processus juridique engagé.

Délégation de paiement

Le **VENDEUR** s'engage dès à présent, et autorise de même la société **OCP 1659**, à consentir toute délégation du paiement de l'indemnité d'occupation ou des sommes dues en vertu de la faculté de rachat au profit de tout établissement financier, agréé par la société **OCP 1659**, qui en ferait la demande. Le **VENDEUR** s'engage donc à signer, à première demande, tout document relatif à cette délégation de paiement. A défaut il sera déchu de la faculté de réméré après un commandement demeuré infructueux pendant deux mois.

PRIX

CONTRAT EN MAINS

La vente est conclue moyennant le prix **ACTE EN MAINS d'UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR)**.

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

Le **PRETEUR** et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la consommation dont un exemplaire est annexé ainsi que l'échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

OBJET DU PRET

Le prêt a pour objet de financer l'acquisition en réméré d'un ensemble immobilier situé au 83 boulevard Beaumarchais 75003 PARIS (Ci-avant et après « l'Immeuble »).

Le Prêteur pourra si bon lui semble, se faire remettre toutes justifications nécessaires pour suivre l'utilisation des fonds à provenir des prêts objets des présentes, mais elle ne sera pas tenue de surveiller leur emploi.

Si le Prêteur vient à constater que les deniers ont finalement été utilisés à une fin non conforme aux déclarations contenues aux présentes, elle pourra, si bon lui semble, mais sans y être aucunement tenue, mettre fin au prêt et exiger le remboursement des fonds prêtés ou prendre l'une de ces deux mesures seulement.

L'Emprunteur s'oblige expressément à rembourser le Prêt dont il se reconnaît débiteur, en principal et intérêts aux charges et conditions ci-après arrêtées entre les Parties.

Montant du prêt en principal : UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR)

Durée : 54 mois

ECHEANCE ET REMBOURSEMENT DU PRET

Remboursement : In fine

L'échéance du prêt est fixée au 31 mars 2026 (ci-après « l'Echéance »). Il sera remboursé In fine selon le tableau d'amortissement en annexe.

Ce prêt pourra être remboursé par anticipation, totalement ou partiellement, sans pénalité ni indemnité, à la demande de l'Emprunteur, par lettre simple adressée au Prêteur, un mois au moins avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé. Tout remboursement anticipé sera définitif et ne pourra être remis à la disposition de l'Emprunteur.

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 31 décembre 2021

- dernière échéance au plus tard le : 31 mars 2026

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN MARS DEUX MIL VINGT-SEPT

TAUX D'INTERET

Taux, hors assurance, de 2,00 % l'an

Le taux d'intérêt du prêt désigne le taux applicable au prêt consenti. Il est révisable et composé d'un index de référence auquel est ajoutée une marge,

L'index de référence retenu est l'EURIBOR (EURO InterBank Offered Rate) 3 mois, majoré de 200 points de base (ci-après la « Marge »). Le taux EURIBOR décrit ci-dessus sera celui constaté l'avant dernier jour ouvré précédant la mise à disposition du prêt puis, pour chaque révision, celui de l'avant dernier jour ouvré de chaque fin de trimestre. Si le taux EURIBOR constaté se situe en dessous de zéro point de base, alors le taux d'intérêt du prêt sera au minimum égal à la Marge. La révision peut se traduire par une augmentation ou une diminution du montant des échéances de remboursement, la durée du prêt restant inchangée. A la date de la Convention et sur la base d'un EURIBOR à

-0,559 %, et compte tenu de ce qui précède, le taux d'intérêt annuel ressort à 2,000 %.

Les intérêts échus dus pour une année entière produiront intérêt au même taux.

Les dispositions d'ordre public relatives au remplacement de l'EURIBOR s'appliqueront de plein droit sans émission d'une nouvelle convention.

CALCUL ET PAIEMENT DES INTERETS

Les intérêts seront calculés trimestriellement sur la base du capital restant dû et du taux applicable au jour considéré conformément à la formule décrite à l'article « Taux d'intérêt ». L'Emprunteur autorise la Banque à prélever toutes sommes en principal, intérêts, frais et accessoires dues au titre de la Convention, sur le compte n° 00315522401 ouvert au nom de l'Emprunteur dans les livres du Prêteur, trimestriellement à terme échu, pour la première fois, le 31 décembre 2021, et pour la dernière fois le 31 mars 2026. L'Emprunteur s'engage à approvisionner son compte en conséquence.

L'Emprunteur s'engage à approvisionner son compte en conséquence.

La première échéance du prêt à taux révisable est toujours calculée en jours exacts. De ce fait, son montant peut être différent des autres trimestrialités si le nombre de jours entre le début d'amortissement et la première échéance n'est pas égale à 90 jours.

FRAIS DE GARANTIE (EVALUATION)

15.100,00 €

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux effectif global ressort à 2,190 % l'an

Le taux effectif global comprend le taux d'intérêt déterminé à l'article « Taux d'intérêt » et les frais. Il est calculé selon la méthode proportionnelle. Il suivra les variations en plus ou en moins du taux de référence ci-dessus défini.

A titre indicatif, à la date de la Convention et sur la base d'une utilisation totale du prêt, le taux effectif global annuel ressort à 2,190 % compte tenu d'un EURIBOR 3 mois du 19 novembre 2021 à -0,559 %.

L'Emprunteur certifie avoir transmis au Prêteur les informations nécessaires à la détermination du TEG relatives à la rémunération d'intermédiaires. Il reconnaît avoir obtenu du Prêteur tous renseignements nécessaires à l'appréciation du coût du Prêt.

CONSTITUTION DES GARANTIES

A la garantie du paiement et du remboursement de toutes les sommes susceptibles d'être dues à raison du présent prêt, l'Emprunteur s'engage de façon ferme et irrévocable envers le Prêteur à affecter la sûreté suivante :

Inscription de privilège prêteur de deniers à hauteur d'un montant en principal de 1.100.000,00 € (UN MILLION CENT MILLE EUROS) sur le bien suivant :

- Un ensemble immobilier situé au 83 boulevard Beaumarchais 75003 PARIS.

Nature des lots :

- Lots 1, 2

Délégation de paiement de la société OCP 1659 au profit du Prêteur pour lui tenir lieu de débiteur le vendeur, dans les termes de l'article 1338 du Code civil, au titre de l'exercice de sa faculté de rachat.

MODALITES D'UTILISATION

- Mise à disposition du prêt

La somme de 1.100.000,00 € (UN MILLION CENT MILLE EUROS) fera l'objet d'un déblocage immédiat, pour la totalité de leur montant, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer ce paiement en totalité au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus.

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

PRIVILEGE

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la SWISSLIFE BANQUE PRIVÉE :

- Jusqu'au 31 mars 2027, pour le prêt d'un montant de UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR).

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître FLEISCHEL, notaire à CLAYE-SOUILLY le 19 mars 2007 pour une valeur de SEPT CENT QUARANTE MILLE EUROS (740 000,00 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER, le **19 avril 2007 volume 2007P, numéro 2043**.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : SIE PARIS TERNES Batignolles 6A BD DE REIMS 75844 PARIS CEDEX 17

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

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** déclare avoir la qualité d'assujetti.

Engagement de revente

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

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de PARIS (75315) cedex 09 – 5, rue de Londres.
- Que son numéro SIREN est le 897 904 538.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu à l'article 1594 du code général des impôts, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Dans l'hypothèse où l'Acquéreur ne respecterait pas cet engagement de revente, il s'engage à en informer le VENDEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard trois (3) mois avant l'expiration de l'expiration du délai imparti, à défaut il devra tenir indemne le VENDEUR des pénalités et intérêts de retard qui pourraient être dues à l'administration fiscale.

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

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

L'ACQUEREUR ayant pris l'engagement de revendre prévu par l'article 1115 du Code général des impôts, la VENTE n'est pas soumise à la taxe au profit de la région Ile de France prévue à l'article 1599 sexies du Code général des impôts. Si l'engagement de revendre n'est pas respecté l'ACQUEREUR alors cette taxe deviendra exigible.

L'assiette des droits est d' UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR).

Aux termes des dispositions du bulletin officiel des finances publiques-impôts (BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-30-201-209-12 n°10), il y a lieu de déduire la charge diminutive hors droits de mutation s'élevant à SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (7 800,00 EUR).

Soit la somme de UN MILLION QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DEUX CENTS EUROS (1 092 200,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 1 092 200,00	x 0,70 %	=	7 645,00
<i>Frais d'assiette</i> 7 645,00	x 2,14 %	=	164,00
TOTAL			7 809,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 100 000,00	0,10%	1 100,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIENS** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été

régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme, à l'exception de ce qui a été indiqué aux présentes.

- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété, à l'exception de ce qui a été indiqué aux présentes.
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le **BIEN** est actuellement loué, comme indiqué précédemment.
- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis du locataire qui ne serait relaté dans le bail ci-annexé.
- Que son locataire ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme et/ou du syndicat.
- Qu'il n'existe pas, à ce jour, de retard dans le paiement des loyers et de leurs accessoires.
- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu du locataire de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.
- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.
- Qu'il n'a pas connaissance pas de sous-location ni de mise à disposition.
- Qu'une régularisation des charges est faite annuellement auprès du locataire, et qu'à ce titre il n'est redevable envers lui d'aucune somme pour trop perçu sur provision et/ou sur charges au titre des exercices antérieurs.
- Que le loyer est révisé à la date anniversaire du bail.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 8 octobre 2020 et certifié à la date du 7 octobre 2020 révèle :

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la société dénommée LE CREDIT LYONNAIS, pour sureté de la somme en principal de huit cent quatorze mille euros (814 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de PARIS 1ER, le 11 septembre 2007, volume 2007V, n°1879, avec effet jusqu'au 13 janvier 2022.

Par courrier en date du 24 novembre 2021 annexé, le créancier a confirmé que le prêt a été intégralement remboursé et a donné son accord de mainlevée.

Le **VENDEUR** donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

Cet état hypothécaire est annexé.

Étant précisé que cet état a été prorogé le 2 novembre 2021.

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs ou celles relatées dans son titre de propriété et les titres de propriété antérieurs.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

Compte tenu du différé de jouissance aucun remboursement n'interviendra entre les parties au titre de la taxe foncière de jour.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

Le **VENDEUR** déclare que les contrats d'énergie sont souscrits directement par le locataire.

ASSURANCE

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

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

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Note de renseignements d'urbanisme

Afin d'informer l'**ACQUEREUR**, une note de renseignements d'urbanisme a été téléchargée sur le site de la commune. Cette note est annexée.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Certificat de carrière

Un certificat de carrière annexé a été délivré par l'autorité compétente.

Certificat de non péril

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente annexé.

Certificat de non insalubrité

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente annexé.

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

L'immeuble est compris dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine en application des dispositions de l'article L 642-1 du Code du patrimoine.

Il est ici précisé, qu'en conséquence, tous travaux ayant pour objet de transformer ou modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre de cette aire est soumis à autorisation préalable de l'autorité compétente qui transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

Une copie des protections patrimoniales du 3ème arrondissement de PARIS est demeurée jointe et annexée aux présentes.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT D'USAGE - INFORMATION

Dans la mesure où l'**ACQUEREUR** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du **BIEN** actuellement à usage d'habitation (en tout ou partie) à un autre usage, le notaire soussigné l'avertit du contenu impératif des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage, aux inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, ainsi que du respect des normes dont relève l'usage envisagé.

Le domaine d'applicabilité de l'article L631-7 est le suivant :

- les villes de plus de 200 000 habitants,
- les villes situées en petite couronne : Hauts-de-Seine (92), Seine-Saint-Denis (93) ou Val-de-Marne (94),
- les communes ayant rendu applicable l'article L 631-7 conformément aux dispositions de l'article L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'obtention de l'autorisation du Maire, ou celle du Maire d'arrondissement, est nécessaire avant de procéder au changement d'usage du logement. Aucune stipulation contractuelle du bail ou du règlement de copropriété, s'ils existent, ne doivent s'opposer à ce changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel.

Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, au nouvel usage. Dès le départ du bénéficiaire de cet usage, les lieux ayant fait l'objet de l'autorisation doivent être rendus à l'habitation, sauf si l'autorisation de changement d'usage a été accordée par compensation c'est-à-dire par l'affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation se trouvant alors attachée au local.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, ce changement est ainsi attaché au bien.

CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION - DECLARATION

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

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

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

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 5 octobre 2021.

Par lettre en date du 28 octobre 2021 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE

Le **BIEN** étant loué selon l'usage indiqué ci-dessus, les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce instituant un droit de préférence pour le locataire ont vocation à s'appliquer.

Le **VENDEUR** a signifié par huissier à son locataire le 20 octobre 2021 une notification reprenant les dispositions de cet article. L'original de cette lettre et la signification sont annexés. Par suite de l'absence de réponse de la part du locataire dans le délai légal, son droit de préférence se trouve maintenant éteint.

La vente n'a pas lieu à des prix et conditions plus avantageux que ceux notifiés.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

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

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

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

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

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

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

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble	Peintures	Illimitée ou un an

	d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)		si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société dénommée EURL FEMA CABINET AGENDA 234, sise 52, boulevard de Sébastopol 75003 PARIS, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la société dénommée EURL FEMA CABINET AGENDA 234, sise 52, boulevard de Sébastopol 75003 PARIS. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Pour les parties privatives

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de performance énergétique.

Pour les parties communes

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

- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.

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

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

Radon

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

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

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

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

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

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

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

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

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

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

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Broyeur

Il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Le **VENDEUR** déclare qu' à connaissance l'ensemble immobilier n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

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

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** atteste qu'à sa connaissance aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition des présentes.

Le **VENDEUR** informe **l'ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- La réponse de la Préfecture et la consultation SIS.

Une copie de ces consultations est annexée à la promesse de vente reçue par le notaire soussigné, le 4 octobre 2021.

Il résulte du titre de propriété du PROMETTANT qu'un précédent propriétaire exploitait sur les BIENS une installation de station-service.

Le BENEFICIAIRE déclare, en ce qui concerne cette réglementation, avoir pris connaissance, notamment, de la situation des BIENS, des documents figurant au Dossier d'Information, qu'il fait son affaire personnelle de la situation des BIENS et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER vis-à-vis de l'environnement et de toute pollution pouvant exister dans le sol ou le sous-sol de l'ENSEMBLE IMMOBILIER,

- et en conséquence qu'il renonce à se prévaloir des dispositions visées dans le second alinéa de l'article L. 514-20 du code de l'environnement l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander la résolution de la vente, ou la restitution d'une partie du prix, ou encore 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, compte tenu des informations sus relatées transmises à l'acquéreur.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 16 novembre 2021 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'**ACQUEREUR** et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est annexé.

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

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AB0-706-986**.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

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

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

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

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

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

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 8 avril 2020 dont une copie est annexée.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

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

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

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

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

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

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

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

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

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration

d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

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

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- **150,71 M²** pour les lots numéros **UN (1) et DEUX (2) réunis**.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société dénommée EURL FEMA CABINET AGENDA 234, sise 52, boulevard de Sébastopol 75003 PARIS le 18 octobre 2020 annexée.

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

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

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

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

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

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

Il atteste être parfaitement informé que les dispositions du règlement de copropriété s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à l'ensemble des copropriétaires.

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été

annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est la société dénommée **JEAN CHARPENTIER S.A.**, sise 204 Boulevard Voltaire, 75011 PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT.

Respect du règlement de copropriété

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

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'ACQUEREUR se verra appeler par le syndic les charges de copropriété ainsi que le coût des travaux à partir du moment où la vente aura été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Le **VENDEUR** s'engage donc à rembourser à **L'ACQUEREUR** à première demande toutes les charges de copropriété que ce dernier aura payé pendant tout le temps où il bénéficiera du différé de jouissance. Le coût des travaux votés à compter de ce jour sera remboursée par le **VENDEUR** à **L'ACQUEREUR** en cas d'exercice de la faculté de réméré.

Convention des parties sur les procédures

Il résulte de l'état daté qu'il existe actuellement aucunes procédures en cours.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**.

Toutefois le **VENDEUR** s'engage à rembourser à **L'ACQUEREUR** à première demande tous les frais générés par des procédures qui viendraient à apparaître dans la copropriété pendant le différé de jouissance uniquement.

En conséquence, **L'ACQUEREUR** s'engage à rembourser au **VENDEUR** toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Il est convenu que tous travaux nécessaires à la sauvegarde de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** décidés par le syndic conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, antérieurement aux présentes, exécutés ou en cours d'exécution, seront à la charge définitive du **VENDEUR**, qui s'oblige à les rembourser à **L'ACQUEREUR**. Les travaux décidés par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 18 sus-énoncé, à compter de ce jour seront remboursés par le **VENDEUR** à **L'ACQUEREUR** en cas d'exercice de la faculté de réméré.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire participant aux présentes, susnommé, détenteur des fonds.

Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -

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

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à la société dénommée **MIKETS** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur David **SERNIC**, commerçants et Madame Florence **CHAITMAN**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (75003), 23 boulevard Saint Martin,

Nés savoir :

Monsieur **SERNIC** à PARIS (75012) le 21 septembre 1932,

Madame **CHAITMAN** à ANVERS (BELGIQUE.) le 12 mars 1932,

Mariés initialement sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS (75010), le 31 octobre 1953.

Mais actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Bernard DUMAS Notaire à PARIS, le 21 février 2002, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 25 octobre 2002, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître DUMAS, notaire susnommé, le 22 juillet 2003,

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Suivant acte reçu par Maître Magali VIGNERON, notaire à PARIS, le 19 mars 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de sept cent quarante mille euros (740.000,00 eur) payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, les parties ont fait différentes déclarations desquelles Il résulte que leur capacité était pleine et entière.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1 le **19 avril 2007, volume 2007P, numéro 2043**.

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

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur SERNIC et Madame CHAITMAN

En ce qui concerne le lot numéro 1

Ledit lot dépendait de la communauté de biens existant entre Monsieur David **SERNIC** et Madame Florence **CHAITMAN** son épouse, par suite de l'acquisition que

Monsieur David **SERNIC**, en a faite seul, au cours et pour le compte de la communauté, de :

1) Monsieur Séverin **ALTMANN**, industriel, demeurant à PARIS (75016) 67 avenue Georges Mandel, veuf en premières noces de Madame Edith **SCHIWACK**, et époux en noces de Madame Tamara **POMERANC**,

Né à VARSOVIE (Pologne) le 20 mars 1906.

2) Madame Cécile **ALTMANN**, sans profession, épouse de Monsieur Isaac **ZWEIBAUM**, demeurant à PARIS (75003) 83 boulevard Beaumarchais.

Née à LUNEVILLE (Meurthe et Moselle) le 7 juin 1910.

Suivant acte reçu par Maître DEJEAN de la BATIE, Notaire à PARIS, le 18 janvier 1978.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre vingt mille francs (80.000 frs) soit une contre-valeur de douze mille cent quatre-vingt-quinze euros et deux centimes (12195,02 eur) payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de PARIS, **le 14 mars 1978, volume 2579 numéro 5.**

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

Audit acte, les parties ont fait différentes déclarations desquelles Il résulte que leur capacité était pleine et entière.

En ce qui concerne le lot numéro 2 :

Ledit lot dépendait de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame **SERNIC** par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite conjointement au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

1) Monsieur Séverin **ALTMANN**, susnommé,

2) Madame Cécile **ALTMANN**, susnommée,

Suivant acte reçu par Maître ATTAL, Notaire à PARIS, le 24 mai 1973.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent soixante dix mille francs (270.000 frs) soit une contre-valeur de quarante-et-un mille cent soixante-et-un euros et vingt-trois centimes (41161,23 eur) payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Audit acte, les parties ont fait différentes déclarations desquelles il résulte que leur capacité était pleine et entière.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de PARIS, **le 20 juillet 1973, volume 950 numéro 2.**

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

NEGOCIATION

La vente a été négociée par la société dénommée ITSAR IMMO SAS, sise 90 boulevard Barrès 92200 NEUILLY-SUR-SEINE titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR en date du 1er septembre 2021 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX-NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (19 800,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au **PRETEUR** une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'**EMPRUNTEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

« l'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : son siège sus indiqué.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : son siège sus indiqué.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

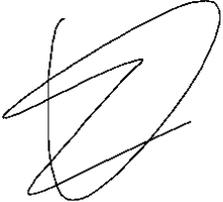
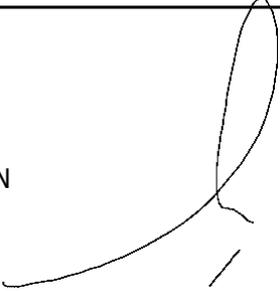
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa

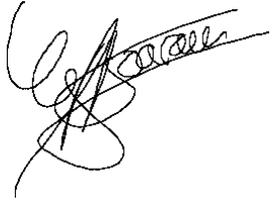
signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

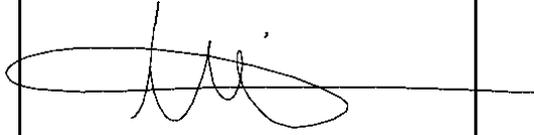
De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

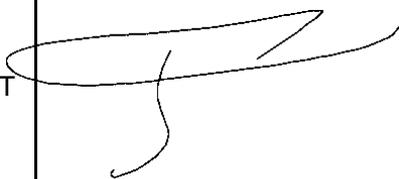
Recueil de signature de Me NOBLINSKI BENJAMIN

<p>Mme LE ROLLAND Emilie représentant de MIKETS a signé</p> <p>à PARIS le 24 novembre 2021</p>	
<p>et le notaire Me NOBLINSKI BENJAMIN a signé</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT QUATRE NOVEMBRE</p>	

Recueil de signature de Me BASSOT ANTOINE

<p>Mme Gaetan HOUARAU représentant de la société dénommée OCP 1659 a signé</p> <p>à VINCENNES le 24 novembre 2021</p>	
---	--

<p>Mme MAZAS Elisa représentant de la société dénommée SWISSLIFE BANQUE PRIVÉE a signé</p> <p>à VINCENNES le 24 novembre 2021</p>	
---	--

<p>et le notaire Me BASSOT ANTOINE a signé</p> <p>à VINCENNES L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT QUATRE NOVEMBRE</p>	
---	--