

### Formule de publication

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

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
	2008 D N° 5812 EDDM B490	Date : 30/06/2008 Volume : 2008 P N° 3700
		125,00 EUR
	Salaires : 45,00 EUR	Droits : 125,00 EUR

B1711

125  
15  
15  
15  
14  
14  
2  
200

101395 01  
AVG/CA/

L'AN DEUX MILLE HUIT,  
Le VINGT ET UN MAI  
A PARIS, 15<sup>ème</sup> arrondissement, 48, Avenue de la Motte-Picquet, au siège  
de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Anne VILLEMINT-GIOAN, Notaire, associé de la société  
dénommée "Anne VILLEMINT-GIOAN et Daniel CHOLLET, Notaires, associés  
d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial", dont le siège  
est à PARIS (15<sup>ème</sup> arrondissement) 48, avenue de la Motte-Picquet, soussigné,

A reçu le présent acte d'ECHANGE.

### IDENTIFICATIONS DES PARTIES

#### "PREMIER ECHANGISTE" :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75009) 11, rue Jean-Baptiste Pigalle, y domicilié.

#### "DEUXIEME ECHANGISTE" :

Monsieur Rudi-Pierre Jacques Lucien JOHNSTON ROUSSILLON, Directeur de cabinet, et Madame Catherine Marie ISNEL, Chef de produit, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 6ème arrondissement (75006), 3, rue du Regard,

Nés savoir :

Monsieur JOHNSTON ROUSSILLON à PARIS 14ème arrondissement (75014) le 30 novembre 1952,  
Madame ISNEL à VINAY (38470) le 23 mai 1958,

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Paul TRICHON, Notaire à VIZILLE, le 18 octobre 1986, préalable à leur union célébrée à la mairie de GRENOBLE (38000), le 24 octobre 1986.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

*(Handwritten signatures and initials)*

**PRESENCE - REPRESENTATION**

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75009) 11, rue Jean-Baptiste Pigalle** est représenté par :  
Monsieur Thierry GRIFFATON, syndic de copropriété, demeurant à PARIS (75015) 13, rue du Docteur Roux,

Agissant en qualité de Directeur Général Délégué de la société anonyme dénommée MICHEL ET XAVIER GRIFFATON ADMINISTRATION D'IMMEUBLES, au capital de 220.000,00 € dont le siège est à PARIS (75015) 13, rue du Docteur Roux

La société MICHEL ET XAVIER GRIFFATON ADMINISTRATION D'IMMEUBLES prise en sa qualité de syndic de l'immeuble sis à PARIS (75009) 11, rue Jean-Baptiste Pigalle, fonction dans laquelle il a été renouvelé lors de l'assemblée générale des copropriété qui s'est tenue le 30 mai 2005 et dont une copie certifiée conforme du procès verbal est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé soussigné le 15 janvier 2008,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires en date du 14 juin 2004 et du 30 mai 2005, dont une copie certifiée conforme du procès verbal est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé soussigné le 15 janvier 2008,

Monsieur GRIFFATON ès-qualités, atteste que les délibérations sus-visées sont à ce jour définitives, ainsi qu'il résulte au surplus d'une attestation en date du 20 juin 2007, dont l'original est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé soussigné le 15 janvier 2008,

- Monsieur et Madame JOHNSTON ROUSSILLON à ce non présents mais représentés par :

Madame Laetitia GICQUEL, Clerc de Notaire, domiciliée à PARIS (75015) 48 avenue de la Motte Picquet,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 11 avril 2008 dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

**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 :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- 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 n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
  - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;
  - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
  - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

LESQUELS, qualités et ès-qualités, exposent tout d'abord ce qui suit : e

**EXPOSE**

L'immeuble objet des présentes est situé à PARIS (9<sup>ème</sup> arrondissement) 11, rue Jean-Baptiste Pigalle, ci-après plus amplement désigné,  
Et cadastré :

Secteur	N°	Leur	Surface
AI	25	11 rue Jean-Baptiste Pigalle	00ha 02a 52ca

**Etat descriptif de division originaire**

1°/ L'immeuble ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maîtres ROBINEAU et COUTURIERS, tous deux Notaires à PARIS, le 24 avril 1964 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de la Seine, le 25 juin 1964, volume 5380, numéro 8.

A la suite de cet acte, ledit immeuble a été divisé en 49 lots, numérotés de 1 à 49, et les parties communes ont été exprimées en 1.000èmes.

2°/ Cet acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître VILLEMENOT-GIOAN, Notaire soussigné, le 15 janvier 2008, publié au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS, le 22 février 2008 volume 2008P, numéro 1177, création des lots 50 et 51 par prélèvement sur les parties communes – suppression du lot 37 et création des lots 52 et 53.

A la suite de cet acte, ledit immeuble s'est trouvé divisé en 53 lots, numérotés de 1 à 36 et de 38 à 53, et les parties communes ont été exprimées en 1.007èmes.

**Résumé de l'état descriptif de division actuel**




L'état descriptif de division actuel de l'immeuble est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Observations
1	A	A	R.D.C.	Boutique dans entrée	30/1.007	
2	A	A	R.D.C.	Boutique logement	79/1.007	
3	A	A	1 <sup>ER</sup> F.	Logement	29/1.007	
4	A	A	1 <sup>ER</sup> G.	Logement	30/1.007	
5	A	A	1 <sup>ER</sup> G. à G	Logement	66/1.007	
6	A	A	2 <sup>ème</sup> F.	Logement	29/1.007	
7	A	A	2 <sup>ème</sup> G. à D.	Logement balcon	31/1.007	
8	A	A	2 <sup>ème</sup> G. à G.	Logement balcon	70/1.007	
9	A	AB	3 <sup>ème</sup> F. à G.	Bureaux (étage entier)	155/1.007	
10	A	A	4 <sup>ème</sup> F.	Logement	28/1.007	
11	A	A	4 <sup>ème</sup> G. à D.	Logement	28/1.007	
12	A	A	4 <sup>ème</sup> G. à G.	Logement	65/1.007	
13	A	A	5 <sup>ème</sup> F.	Logement	24/1.007	
14	A	A	5 <sup>ème</sup> G. à D.	Logement balcon	27/1.007	
15	A	A	5 <sup>ème</sup> G. à G.	Logement balcon	61/1.007	
16	A	B	1 <sup>ER</sup> F.	Logement	29/1.007	
17	A	B	2 <sup>ème</sup> F.	Logement	29/1.007	
18	A	B	4 <sup>ème</sup> F.	Logement	28/1.007	
19	A	B	5 <sup>ème</sup> F.	Logement	27/1.007	
20	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 1	4/1.007	

21	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 2	5/1.007	
22	A	B	6 <sup>ème</sup>	Débarras N° 3	2/1.007	
23	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 4	6/1.007	
24	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 5	6/1.007	
25	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 6	5/1.007	
26	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 7	4/1.007	
27	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 8	5/1.007	
28	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 9	5/1.007	
29	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 10	6/1.007	
30	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 11	6/1.007	
31	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 12	6/1.007	
32	A	B	6 <sup>ème</sup>	Logement N° 13	14/1.007	
33	A	B	6 <sup>ème</sup>	Débarras N° 14	1/1.007	
34	A	B	Sous-sol	Cave n° 1	2/1.007	
35	A	B	Sous-sol	Cave n° 1 bis	3/1.007	
36	A	B	Sous-sol	Cave n° 2	4/1.007	
37	A	B	Sous-sol	Cave n° 2 ter		Supprimé et remplacé par les lots 52 et 53
38	A	B	Sous-sol	Cave n° 3	2/1.007	
39	A	B	Sous-sol	Cave n° 4	4/1.007	
40	A	B	Sous-sol	Cave n° 5	3/1.007	
41	A	B	Sous-sol	Cave n° 6	3/1.007	
42	A	B	Sous-sol	Cave n° 7	2/1.007	
43	A	B	Sous-sol	Cave n° 8	3/1.007	
44	A	B	Sous-sol	Cave n° 9	2/1.007	
45	A	B	Sous-sol	Cave n° 10	3/1.007	
46	A	B	Sous-sol	Cave n° 11	4/1.007	
47	A	B	Sous-sol	Cave n° 12	1/1.007	
48	Annexe cour	Sans	R.D.C.	Une pièce	14/1.007	
49	Annexe cour	C	1 <sup>er</sup>	Une pièce	8/1.007	
50	A	B	Sous-sol	Cave n° 2 bis	2/1.007	Provient des parties communes
51	A	C	Sous-sol	Cave n° 3 bis	5/1.007	Provient des parties communes
52	A	B	Sous-sol	Cave n° 2 ter (partie)	1/1.007	Provient de la subdivision du lot 37 supprimé
53	A	B	Sous-sol	Cave n° 2 ter (partie)	1/1.007	Provient de la subdivision du lot 37 supprimé
<b>TOTAL</b>					<b>1.007/ 1.007èmes</b>	

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division  
objet des présentes.

**MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**LOI N° 2000-1208 DU 13 DECEMBRE 2000**

En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, il est ici indiqué que le modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété qui va suivre n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habitation ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948.
- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la Santé Publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code.
- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation, dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

**SUPPRESSION DU LOT 38 ET CREATION DE DEUX NOUVEAUX LOTS**

En exécution des délibérations des deux assemblées de copropriétaires des 14 juin 2004 et 30 mai 2005 ci-dessus relatées, il est procédé dans l'état descriptif de division ci-dessus relaté, à :

- la suppression du lot numéro 38 auquel sont attachés 2/1.007èmes des parties communes,
- et à la création des deux nouveaux lots suivants portant les numéros 54 et 55 désignés de la manière suivante :

↳ **Lot numéro cinquante quatre (54) :**

BATIMENT A, Escalier B, Au sous-sol, porte n° 3, partie de cave,  
Et les un/mille septièmes (1/1.007 èmes) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.  
Les 1/45èmes des parties communes particulières aux lots 34 à 47 et 50 à 55,  
Et les 1/983èmes des parties communes particulières aux lots 1 à 47 et 50 à 55.

↳ **Lot numéro cinquante cinq (55) :**

BATIMENT A, Escalier B, Au sous-sol, porte n° 3, partie de cave,  
Et les un/mille septièmes (1/1.007 èmes) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.  
Les 1/45èmes des parties communes particulières aux lots 34 à 47 et 50 à 55,  
Et les 1/983èmes des parties communes particulières aux lots 1 à 47 et 50 à 55.

**Nouvel état descriptif de division**

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

## TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature du lot	Fractions générales	Observations
1.	A	A	R.D.C.	Boutique dans entrée	30/1.007	
2	A	A	R.D.C.	Boutique logement	79/1.007	
3	A	A	1 <sup>ER</sup> F.	Logement	29/1.007	
4.	A	A	1 <sup>er</sup> G.	Logement	30/1.007	
5	A	A	1 <sup>er</sup> G. à G	Logement	66/1.007	
6.	A	A	2 <sup>ème</sup> F.	Logement	29/1.007	
7	A	A	2 <sup>ème</sup> G. à D.	Logement balcon	31/1.007	
8	A	A	2 <sup>ème</sup> G. à G.	Logement balcon	70/1.007	
9	A	AB	3 <sup>ème</sup> F. à G.	Bureaux (étage entier)	155/1.007	
10	A	A	4 <sup>ème</sup> F.	Logement	28/1.007	
11	A	A	4 <sup>ème</sup> G. à D.	Logement	28/1.007	
12	A	A	4 <sup>ème</sup> G. à G.	Logement	65/1.007	
13	A	A	5 <sup>ème</sup> F.	Logement	24/1.007	
14	A	A	5 <sup>ème</sup> G. à D.	Logement balcon	27/1.007	
15	A	A	5 <sup>ème</sup> G. à G.	Logement balcon	61/1.007	
16	A	B	1 <sup>er</sup> F.	Logement	29/1.007	
17	A	B	2 <sup>ème</sup> F.	Logement	29/1.007	
18	A	B	4 <sup>ème</sup> F.	Logement	28/1.007	
19	A	B	5 <sup>ème</sup> F.	Logement	27/1.007	
20	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 1	4/1.007	
21	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 2	5/1.007	
22	A	B	6 <sup>ème</sup>	Débarras N° 3	2/1.007	
23	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 4	6/1.007	
24	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 5	6/1.007	
25	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 6	5/1.007	
26	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 7	4/1.007	
27	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 8	5/1.007	
28	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 9	5/1.007	
29	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 10	6/1.007	
30	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 11	6/1.007	
31	A	B	6 <sup>ème</sup>	Chambre N° 12	6/1.007	
32	A	B	6 <sup>ème</sup>	Logement N° 13	14/1.007	
33	A	B	6 <sup>ème</sup>	Débarras N° 14	1/1.007	
34	A	B	Sous-sol	Cave n° 1	2/1.007	
35	A	B	Sous-sol	Cave n° 1 bis	3/1.007	
36	A	B	Sous-sol	Cave n° 2	4/1.007	
37	A	B	Sous-sol	Cave n° 2 ter		Supprimé et remplacé par les lots 52 et 53
38	A	B	Sous-sol	Cave n° 3		Supprimé et remplacé par les lots 54 et 55
39	A	B	Sous-sol	Cave n° 4	4/1.007	
40	A	B	Sous-sol	Cave n° 5	3/1.007	
41	A	B	Sous-sol	Cave n° 6	3/1.007	
42	A	B	Sous-sol	Cave n° 7	2/1.007	

Ar. 

43.-	A	B	Sous-sol	Cave n° 8	3/1.007	
44	A	B	Sous-sol	Cave n° 9	2/1.007	
45	A	B	Sous-sol	Cave n° 10	3/1.007	
46	A	B	Sous-sol	Cave n° 11	4/1.007	
47	A	B	Sous-sol	Cave n° 12	1/1.007	
48	Annexe cour	Sans	R.D.C.	Une pièce	14/1.007	
49	Annexe cour	C	1 <sup>er</sup>	Une pièce	8/1.007	
50	A	B	Sous-sol	Cave n° 2 bis	2/1.007	Provient des parties communes
51	A	C	Sous-sol	Cave n° 3 bis	5/1.007	Provient des parties communes
52	A	B	Sous-sol	Cave n° 2 ter (partie)	1/1.007	Provient de la subdivision du lot 37 supprimé
53	A	B	Sous-sol	Cave n° 2 ter (partie)	1/1.007	Provient de la subdivision du lot 37 supprimé
54	A	B	Sous-sol	Cave n° 3 (partie)	1/1.007	Provient de la subdivision du lot 38 supprimé
55	A	B	Sous-sol	Cave n° 3r (partie)	1/1.007	Provient de la subdivision du lot 38 supprimé
<b>TOTAL</b>					1.007/ 1.007èmes	

### Publication

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

### ECHANGE &

### NON-APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

- Chaque coéchangiste déclare
- qu'il est bien un "non-professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
  - mais que le BIEN n'est pas destiné par lui à l'habitation,
  - et, qu'en conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 précité n'étaient pas applicables à l'avant-contrat qui aurait précédé les Présentes et ne sont pas applicables à l'échange.

### TERMINOLOGIE

Le mot "échangistes" désigne les « premier échangiste » et « deuxième échangiste », présents ou représentés. En cas de pluralité de chacun d'eux, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

*de Ar.*

*T. !*

Les ECHANGISTES ont procédé entre eux à l'ECHANGE ci-après :

- A -

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS  
(75009) 11, rue Jean-Baptiste Pigalle

CEDE à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

Monsieur et Madame Rudi-Pierre JOHNSTON ROUSSILLON

Ce qui est accepté par leur représentant.

DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT 75009 11  
rue Jean-Baptiste Pigalle :

Comprenant :

- un bâtiment en façade sur la rue, double en profondeur, avec aile droite sur la cour, élevée sur cave, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage mansardé.

- cour et courette, dans laquelle se trouve un petit bâtiment annexe élevé sur terre-plein, de rez-de-chaussée et d'un premier étage sur partie.

Cadastré :

Section	N°	Relevé	Surface
AI	25	11 rue Jean-Baptiste Pigalle	00ha 02a 52ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro cinquante trois (53) :

BATIMENT A Au sous-sol, porte 2 ter, partie de cave .

Et les un/mille septième (1/1007 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que les BIENS ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître VILLEMENOT-GIOAN, Notaire à PARIS le 15 janvier 2008 dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de PARIS, le 22 février 2008 volume 2008P, numéro 1177.

- B -

EN CONTRE ECHANGE

Monsieur et Madame Rudi-Pierre JOHNSTON ROUSSILLON

CEDENT à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS  
(75009) 11, rue Jean-Baptiste Pigalle

Ce qui est accepté par son représentant.

*Ar.*  
*D.*



DESIGNATIONDe L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans le même ensemble immobilier que celui sus-désigné.

Cet ensemble immobilier cadastré :

Section	N°	Contenu	Surface
AI	25	11 rue Jean-Baptiste Pigalle	00ha 02a 52ca

Désignation des BIENS :Lot numéro cinquante cinq (55) :

BATIMENT A, Escalier B, Au sous-sol, porte n° 3, partie de cave,  
Et les un/mille septièmes (1/1.007 èmes) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

Tels que les BIENS ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

EFFET RELATIF

Acquisition par Monsieur et Madame JOHNSTON ROUSSILLON avec d'autres biens non compris aux présentes suivant acte reçu par Maître TARRADE, Notaire à PARIS le 27 avril 1990 dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de PARIS, le 21 juin 1990 volume 1990P, numéro 4365. ↙

Suivi d'une attestation rectificative en date du 22 août 1990 publiée au 3ème bureau des hypothèques de PARIS, le 28 août 1990 volume 1990P, numéro 5854. ↘

ETAT 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 ROBINEAU, Notaire à PARIS, le 24 avril 1964 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de la Seine, le 24 juin 1964 volume 5380 numéro 8. ↘

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :  
- aux termes d'un acte reçu par Maître VILLEMENOT-GIOAN, Notaire à PARIS, le 15 janvier 2008 dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de PARIS, le 22 février 2008 volume 2008P numéro 1177. ↘

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent échange a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les échangistes seront respectivement propriétaires des BIENS qu'ils reçoivent en vertu de l'échange au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour. ↙

Ils en auront la jouissance également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, les BIENS étant libres de toute location, occupation ou réquisition quelconque, ainsi que les échangistes le déclarent sous leur responsabilité. ↘

de Av.

P

PLANS

Demeurera annexé aux présentes après mention, le plan suivant établi par Monsieur Guy GEOFFROY, Géomètre expert DPLG, 27 rue Godot de Mauroy à PARIS (75009), savoir :

- Plan du sous-sol : création des lots 50 et 51,
- Plan du sous-sol : création des lots 52 à 55,

Publication

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

DECLARATIONS FISCALESImpôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

Que les BIENS échangés sont chacun d'une égale valeur de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Le présent échange est donc effectué sans soule.

Les co-échangistes déclarent :

Que les présentes sont soumises au tarif de 5,00 % prévu par l'article 684 du Code général des impôts applicable à un seul des BIENS échangés.

DROITS

	<u>Mt. à payer</u>
500,00 x 5,00% =	25,00 EUR
25,00 x 0,00% =	0,00 EUR
<b>TOTAL</b>	<b>25,00 EUR</b>

Taxation des plus-values

Les ECHANGISTES déclarent respectivement :

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75009) 11, rue Jean-Baptiste Pigalle**

L'immeuble échangé est entré dans le patrimoine de l'ECHANGISTE suivant acte reçu par Maître VILLEMENOT-GIOAN, Notaire à PARIS le 15 janvier 2008 avec d'autres biens pour une valeur globale de quatre mille cinq cents euros (4.500,00 EUR).

- que le bien remis en échange n'est pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros ;

Par suite, il bénéficie de l'exonération des plus-values en vertu des dispositions de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

**Monsieur et Madame Rudi-Pierre JOHNSTON ROUSSILLON**

L'immeuble échangé est entré dans le patrimoine de l'ECHANGISTE suivant acte reçu par Maître TARRADE, Notaire à PARIS le 27 avril 1990 d'autres biens pour une valeur globale de six cent mille francs (600.000,00 francs).

- que le bien remis en échange n'est pas d'une valeur supérieure à 15.000 euros ;

Par suite, il bénéficie de l'exonération des plus-values en vertu des dispositions de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

**Domicile**

Monsieur et Madame **JOHNSTON ROUSSILLON** déclarent être effectivement domiciliés à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de de 6E NOTRE DAME DES CHAMPS - 9 place Saint Sulpice - 75292 Paris cedex 06, et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

*J*

*Jr.*

*✓*

*1*

## PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte d'échange qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

Le plan de cette partie est le suivant :

- TITRE I : la renonciation à l'action en répétition
- TITRE II : les charges et conditions générales
  - les conditions générales
    - les conditions résultant de la copropriété
    - l'état sanitaire des biens
    - l'urbanisme - le droit de préemption
- TITRE III : Les origines de propriété - la situation hypothécaire - les dispositions diverses.

### TITRE - I -

#### RENONCIATION A L'ACTION EN REPETITION

Comme condition expresse du présent échange, les parties déclarent respectivement se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code civil, pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé des BIENS reçus par lui en contre-échange.

En conséquence, ils renoncent à l'exercice de toute action réelle sur les BIENS échangés, se réservant seulement pour le cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

### TITRE - II -

#### CHARGES ET CONDITIONS

##### - I - CONDITIONS GENERALES

Le présent échange est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes que les échangistes s'obligent respectivement à exécuter, savoir :

##### 1 - GARANTIES

De prendre les "BIENS ET DROITS IMMOBILIERS", dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours, ni répétition contre leur co-échangiste, à raison :

- soit de fouilles, carrières, remblais qui auraient pu être faits et de tous mouvements de terrain qui en résulteraient par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie,
- soit du bon ou mauvais état des bâtiments, vices de construction ou autres, apparents ou cachés.
- soit de mitoyennetés, de communautés ou de défauts d'alignement,
- soit enfin, pour erreur dans la désignation ou la superficie sus-indiquée, la différence de mesure en plus ou en moins excédât-elle un/vingtième, devant faire leur profit ou leur perte, sans aucun recours contre leur co-échangiste, sauf à tenir compte, le cas échéant, de l'application des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret subséquent.

##### 2 - SERVITUDES

De souffrir les servitudes passives de toutes natures, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les immeubles échangés sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, sans recours contre leur co-échangiste et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce



soit, plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de tous titres réguliers, non prescrits, ou de la loi.

A cet égard, les parties précisent qu'à leur connaissance, l'immeuble dont dépendent les "**BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**" sus-désignés, non plus que ces derniers ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'alignement des plans d'aménagement et d'urbanisme, tels que ci-dessus rappelés, et que ni lui ni ses auteurs n'en ont créé ni conféré ou laissé acquérir aucune, autres que celles pouvant résulter des énonciations contenues dans le règlement de copropriété sus-énoncé, et à l'exception de ce qui peut être rapporté ci-dessus sous le titre "**CONDITIONS PARTICULIERES**", s'il y a lieu.

### 3 - IMPOTS ET CHARGES

D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les "**BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**" sus-désignés peuvent et pourront être assujettis.

De faire leur affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, à compter de la même date, de tous abonnements et traités qui ont pu être passés par leur co-échangiste ou les précédents propriétaires notamment pour l'usage de l'eau, du gaz, de l'électricité et autres, selon les installations desservant actuellement l'immeuble dont dépendent les "**BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**" sus-désignés, et ce que les tarifs pratiqués soient ou non régulés.

Ils devront faire le nécessaire avec les organismes ou compagnies fournisseurs, sous un délai d'un mois de ce jour, et ils devront justifier du tout, sous même délai, à leur co-échangiste afin de permettre à ce dernier d'obtenir la restitution des dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

De continuer, transférer ou résilier toutes polices d'assurances souscrites directement par leur co-contractant concernant les "**BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**" sus-désignés.

### -II- CONDITIONS RESULTANT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent échange a lieu en outre, sous les conditions particulières résultant au profit ou à la charge des co-échangistes du règlement de copropriété sus-énoncé, dont ils déclarent avoir pris connaissance étant déjà respectivement copropriétaires dans la même résidence.

### TRAVAUX

Chacun des co-échangistes conservera à sa charge le paiement de tous travaux votés par l'assemblée des copropriétaires avant ce jour, mais uniquement dans la mesure où ces travaux ont reçu un début d'exécution pour les locaux par lui promis en échange.

Chacun d'eux supportera le coût des travaux s'appliquant aux lots à lui promis en échange qui auraient été votés postérieurement à ce jour, ainsi que ceux qui bien que votés antérieurement n'ont pas encore reçu un début d'exécution.

### NOTIFICATION DU TRANSFERT DE PROPRIETE

Les présentes seront notifiées au syndic de la ou des copropriétés concernées par les soins du Notaire soussigné, sans délai, conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967 afin de rendre opposable au syndicat de copropriété dont il s'agit le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre audit syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret sus-visé.

*[Handwritten signatures]*

### MENTION DE LA SUPERFICIE - NON APPLICATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire rédacteur des présentes des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

En conséquence, les parties reconnaissent ne pouvoir se prévaloir desdites dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi.

### CONTRAT D'ENTRETIEN - AVERTISSEMENT

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance des **COECHANLISTES** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic.* »

Il a informé les **COECHANLISTES** qu'il leur appartient, sous leur seule responsabilité, de prendre connaissance de ce carnet d'entretien.

### -III- FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (75009) 11, rue Jean-Baptiste Pigalle**

### -IV- ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'**ECHANLISTE** déclare que les **BIENS** objet des présentes ne sont pas concernés, dans leur totalité, par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'ensemble immobilier n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

#### I - INFORMATION DES PARTIES

Il résulte des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'obligation, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti d'annexer à la promesse de vente ou à défaut de promesse de vente, à l'acte authentique de vente, les documents suivants devant être fournis par le **VENDEUR** :

1°/ le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la Santé Publique.

2°/ l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L 1334-13 du Code de la Santé Publique.

3°/ l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

4°/ l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L 134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

5°/ dans les zones mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques naturels et technologiques.

6°/ le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

7°/ l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (disposition non encore entrée en vigueur).

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente :

- de l'un des documents mentionnés aux paragraphes 1°, 2°, 3°, 4° et 7° ci-dessus, en cours de validité, le **VENDEUR** ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

*[Handwritten signatures]*

- du document mentionné au paragraphe 5°/ ci-dessus, l'ACQUEREUR peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une réduction du prix.

L'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

## II – CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (LUTTE CONTRE LE SATURNISME)

Les BIENS objets des présentes étant affectés pour leur totalité à un usage autre que l'habitation, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

De son côté, le Notaire soussigné informe les ECHANGISTES des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination des BIENS.

## III – ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Il résulte des dispositions de l'article L 1334-13 du Code de la Santé Publique, ce qui suit littéralement rapporté :

*" Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est produit lors de la vente d'un immeuble bâti, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux de construction concernés."*

### A – RAPPELS

1°/ Obligation générale de recherche d'amiante (pour tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 à l'exception des maisons individuelles) :

Les dispositions de l'article R 1334-15 du Code de la Santé Publique impose, à peine de sanction pénale, aux propriétaires d'un immeuble édifié en vertu d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997, de faire appel à un contrôleur technique ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission, afin qu'il procède à une recherche de la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds.

2°/ Obligation de constituer un dossier technique "amiante" (pour certains immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997) :

a) Constitution d'un "dossier technique amiante" (repérage étendu et fiche récapitulative) : les propriétaires des immeubles ci-après visés et dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 doivent faire appel à un contrôleur technique ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission afin qu'il procède à la réalisation de ce dossier (qui doit être ensuite tenu à jour), dans les délais suivants, savoir :

- avant le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public, classés de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R 123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation,

- avant le 31 décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public classés dans la cinquième catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation.

b) Démolition : les propriétaires ont une obligation de repérage préalable à la démolition des immeubles sur les matériaux et produits définis par l'arrêté du 2 janvier 2002.

3°/ Obligation de produire un "constat amiante" (pour tous les immeubles bâtis y compris les maisons individuelles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997) :

*d* *Ar.* *P*

Les propriétaires des immeubles mentionnés à l'article R. 1334-23 du Code de la Santé Publique produisent, au plus tard à la date de toute promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe 13-9. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Ce constat ou, lorsque le dossier technique " Amiante " existe, la fiche récapitulative contenue dans ce dossier constitue l'état mentionné à l'article L. 1334-7.

Une réponse ministérielle (RM 3954 : JO Sénat, 23 janvier 2003) a précisé que "tant que le dossier technique amiante et sa fiche récapitulative n'ont pas été constitués...et dans la mesure où seul le syndicat des copropriétaires a qualité juridiquement pour intervenir sur les parties communes, le copropriétaire vendeur ne peut s'engager, s'agissant de la garantie des vices cachés constituée par la présence d'amiante, que sur les parties privatives. En tout état de cause, le vendeur doit informer l'acquéreur de la situation de l'immeuble quant au repérage de flocages, calorifugeages et faux plafonds...sur les parties communes comme sur les parties privatives..."

Pour dresser un constat de présence ou d'absence d'amiante, le propriétaire doit faire appel à un contrôleur technique ou à un technicien de la construction ayant souscrit une assurance spécifique pour l'exercice de ces missions. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003, le contrôleur ou le technicien qui effectue des missions de repérage de l'amiante doit avoir obtenu une attestation de compétence délivrée, à la suite d'une formation et d'un contrôle de connaissance, par un organisme de formation certifié.

Les propriétaires communiquent ce dossier à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

#### PARTIES PRIVATIVES

Le "constat amiante" relatif aux BIENS objets des présentes a été établi par ADEQUAT ENVIRONNEMENT, 45, rue Mathurin Régnier (75015) PARIS le 15 novembre 2007 suite à la visite effectuée le 13 novembre 2007.

La conclusion de ce constat est ici littéralement rapportée : "Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante".

Sont demeurés annexés aux présentes après avoir été visés par les ECHANGISTES, qui déclarent en avoir pris connaissance et en faire leur affaire personnelle, les documents suivants :

- Un exemplaire du "constat amiante" sus-visé,
- Une copie de l'attestation de compétence délivrée par le CENTRE TECHNIQUE DU BOIS ET DE L'AMEUBLEMENT, 10 avenue de Saint Mandé à PARIS (75012) le 22 juin 2007
- Une copie de l'attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de la Compagnie MMA délivrée par le cabinet Jean-Pierre VERBEURGT, 1, rue du Vallespir à PERPIGNAN (66000) le 2 juillet 2007.

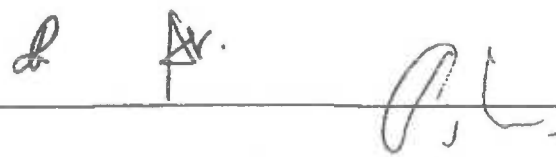
#### IV - ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Il résulte des dispositions de l'article L 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce qui suit littéralement rapporté :

*" En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L 133-5, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation. "*

Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires

En cas de carence d'un propriétaire et après mise en demeure demeurée infructueuse à l'expiration d'un délai fixé par le maire, ce dernier peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé,





faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière de contributions directes.

Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

La Ville de PARIS a été classée "zone de surveillance et de lutte contre les termites" par arrêté préfectoral du 21 mars 2003 applicable à compter du 1er août 2003.

En conséquence, un rapport d'état parasitaire dans les parties privatives objets des présentes a été établi par ADEQUAT ENVIRONNEMENT le 15 novembre 2007, suite à la visite effectuée le 13 novembre 2007, soit depuis moins de trois mois.

La conclusion de cet état est ici littéralement rapportée : "Absence de trace de termites"

Un exemplaire de cet état est demeuré ci-annexé après avoir été visé par les **ECHANGISTES** qui déclarent en avoir pris connaissance et en faire leur affaire personnelle.

#### IV – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il résulte des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ce qui suit littéralement rapporté :

*" I – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrits ou approuvés, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*" A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

*" II – En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*" III – Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*" IV – Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou la locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*" V – En cas de non respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au Juge une diminution du prix."*

En application des dispositions qui précèdent, les **ECHANGISTES** déclarent que l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objets des présentes est situé dans une commune concernée par les risques majeurs suivants :

- risque d'inondation qui a fait l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 15 juillet 2003,

*h* *Ar.* *O.C.*

- risque lié à la présence en sous-sol d'anciennes carrières et de zones de gypse antéludien, signifiés par arrêtés inter-préfectoraux des 26 janvier 1966, 25 février 1977 et 19 mars 1991.

Ainsi qu'il résulte d'un arrêté de Monsieur le Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de PARIS, en date du 14 février 2006.

A l'appui de cette déclaration, demeureront ci-annexés les documents suivants :

- copie du résultat de la recherche effectuée sur le site [www.prim.net](http://www.prim.net) du Ministère de l'Ecologie et du Développement durable, le 21 mai 2008
- copie de l'arrêté préfectoral du 14 février 2006,
- état des risques naturels et technologiques en date du 21 mai 2008, soit depuis moins de six mois, et signé par chacune des parties aux présentes.

#### DECLARATION SUR LES SINISTRES ANTERIEURS

A raison des dispositions de l'article L 125-5, IV, du Code de l'Environnement, les **ECHANGISTES** déclarent qu'à leur connaissance, les **BIENS** objets des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L 125-2 du Code des Assurances) et/ou technologiques (art. L 128-2 du Code des Assurances).

#### VI - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il résulte des dispositions de l'article L 134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ce qui suit littéralement rapporté :

*" Le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur et au locataire dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du présent code et à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande."*

Les biens objets des présentes n'étant dotés d'aucune installation de production d'eau chaude ou de chauffage les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables.

#### AVERTISSEMENT DONNE AUX PARTIES

Le Notaire soussigné rappelle aux parties que les rapports techniques, constats, états, diagnostics dont il est question ci-dessus doivent, pour être recevables et exonérer les **ECHANGISTES** de la garantie des vices cachés, avoir été établis par un contrôleur technique agréé au sens du Code de la Construction et de l'Habitation ou du Code de la Santé Publique ou un technicien de la construction, ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

De même, les examens, mesures, analyses ou prélèvements doivent avoir été effectués selon les méthodes et au moyen des matériels définis par la législation en vigueur.

Par suite, les parties déclarent s'en remettre à la méthode utilisée pour l'élaboration de ces diagnostics, constats états ou diagnostics, sans recours contre le rédacteur des présentes.

#### -IV- URBANISME - PREEMPTION

##### DISPENSE D'URBANISME

Les co-échangistes reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.



Ils déclarent être parfaitement informés de la situation des immeubles dont dépendent les **BIENS** échangés à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours entre eux ou contre le Notaire.

#### SERVITUDES

Les échangistes déclarent que les immeubles dont dépendent les **BIENS** échangés ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

#### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, les **BIENS** échangés entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme:

Comme constituant un seul local à usage d'annexe d'habitation compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des énonciations de la désignation de **L'IMMEUBLE** ; Et comme n'étant pas situées dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

#### TITRE - III -

#### ORIGINES DE PROPRIETE - SITUATION HYPOTHECAIRE

#### DISPOSITIONS DIVERSES

#### ORIGINE DE PROPRIETE

-En ce qui concerne les BIENS sis à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT 11 rue Jean-Baptiste Pigalle -

-LOT CINQUANTE TROIS (53) -

Lesdits **BIENS** appartiennent au syndicat des copropriétaires par suite de l'acquisition qu'il en a faite avec d'autres biens, de :

Monsieur Tarik REDJIMI, Ingénieur, et Madame Raphaële Florence Michèle GOUJAT, Psychologue, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 15ème arrondissement (75015), 82, boulevard Lefebvre,

Nés savoir :

Monsieur REDJIMI à BOLOGHINE (ALGERIE) le 19 septembre 1969,

Madame GOUJAT à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400) le 28 décembre 1978,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), le 7 décembre 2002.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 15 janvier 2008.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 EUR) qui a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS le 22 février 2008 volume 2008P, numéro 1177.

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

-En ce qui concerne les BIENS sis à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT 11 rue  
Jean-Baptiste Pigalle -

-LOT CINQUANTE CINQ (55) -

Lesdits BIENS appartiennent à Monsieur et Madame JOHNSTON ROUSSILLON par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite avec d'autres biens, de :

Madame Solange Elise AZOULAY, marchand de biens, demeurant à PARIS (75009) 7, rue Pigalle,

Née à ALGER (Algérie) le 27 juin 1928,

Epouse de Monsieur Jean MANI avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître MOATTI, Notaire à ALGER, le 12 juin 1954, préalablement à son union célébrée à la Mairie d'ALGER, le 12 juin 1954,

Aux termes d'un acte reçu par Maître TARRADE, Notaire à PARIS, le 27 avril 1990.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000,00 francs) qui a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS, le 21 juin 1990, volume 1990P, numéro 4365, suivi d'une attestation rectificative publiée le 28 août 1990, volume 1990P, numéro 5854.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le Notaire Soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les co-échangistes reconnaissent avoir pris connaissance des certificats hypothécaires délivrés par Monsieur le Conservateur du bureau des Hypothèques compétent, le 27 mars 2008 en ce qui concerne les biens cédés en échange par Monsieur et Madame JOHNSTON ROUSSILLON et le 26 février 2008 en ce qui concerne les biens cédés en échange par le syndicat des copropriétaires et desquels il résulte que lesdits BIENS sont libres de tout privilège, hypothèque, inscription ou autre, à l'exception, en ce qui concerne le lot 53 (qui provient de la subdivision du lot 37) qui est grevé avec d'autres lots, du chef d'un précédent propriétaire, d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle au profit de la SOCIÉTÉ FINANCIÈRE POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (SOFIAP) avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2014..

Etant précisé qu'il résulte des termes d'un acte reçu par Maître SELAUDOUX, Notaire à PARIS, le 10 juin 2005, que le prêt garanti par cette inscription est entièrement soldé

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques compétent.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Si lors de l'accomplissement de ces formalités, il existe ou survient dans les délais légaux, des inscriptions sur les BIENS échangés, les échangistes s'obligent à



rapporter les mainlevées et certificats de radiation à leurs frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en serait faite au domicile ci-dessus élu.

### TITRES

Les parties se sont respectivement remis les titres de propriété des BIENS échangés.

Au surplus, chacun des échangistes est subrogé dans les droits de l'autre pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits et copies authentiques concernant les BIENS par lui reçus.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a eu lieu sans soulte ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant stipulation de soulte.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

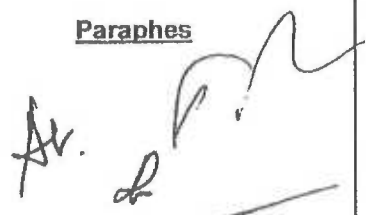
Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Anne VILLEMENOT – GIOAN et Daniel CHOLLET, Notaires Associés à PARIS 15<sup>ème</sup> arrondissement, 48, Avenue de la Motte-Picquet . Téléphone : 01.45.66.45.99 Télécopie : 01.45.66.01.79 Courriel : scp.avg.dc@paris.notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.


DONT ACTE sur vingt-deux pages.

#### Comprenant

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

#### Paraphes

Av. 

Av. 

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

ECHANGISTE	
COECHANGISTE	<i>Ricquel</i>
NOTAIRE	<i>Av. Duménil</i>

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

Et il certifie le présent document contenu sur 23 pages dont 11 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul, et notamment en ce qui concerne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS 75009 11, RUE JEAN-BAPTISTE PIGALLE, y domicilié sur le vu de ses statuts. Pour la publicité foncière le Notaire atteste que le Syndicat des Copropriétaires n'est pas identifié au SIREN.



*Anne Villemot-Gioan*