

**AUDIENCE de VENTE FORCEE JEX TJ PARIS  
du JEUDI 03 OCTOBRE 2024**

*APPARTEMENT de 4 PP et CAVE sis à PARIS 75002  
20 rue Poissonnière (lots : 5-18)*

**MISE A PRIX : 650 000 €**

**Affaire : PROVIN/LE BACHELET**

Dossier 24672 DP

RG : 24/00092

**DIRE (annexe)**

L'an deux mille vingt quatre, et le : 24 SEPTEMBRE.-----

Au Greffe du JEX – Service des Saisies Immobilières du Tribunal de PARIS, et par devant Nous, Greffier, a comparu la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, par le Ministère de Maître Frédéric PUGET, Avocat poursuivant la vente par adjudication aux Enchères Publiques dont s'agit.

Lequel nous a dit : Qu'il entendait annexer au cahier des conditions de vente déposé le 19/03/2024 :

- un courriel de Mme BROUSSE du 29/08/2024, propriétaire de l'appartement situé en face du bien saisi (au 2<sup>ème</sup> étage) faisant état d'une surface de 1 m<sup>2</sup> annexé par elle à la suite de travaux, qui est la propriété de M. LE BACHELET.
- Correspondance de Me ROZAUX, Notaire à PARIS en date du 14/06/2019 contenant procuration et projet d'un modificatif au règlement de copropriété jamais régularisé, consistant à diviser le lot 5 saisi en 2 lots : 23 (appartement saisi) et 24 (correspondant au 1 m<sup>2</sup> visé ci-dessus) et cession du lot 24 au prix de 3 050€, de M. LE BACHELET à Mme BROUSSE. Cette vente n'a jamais été régularisée.

Celui-ci fera son affaire personnelle de cette situation et du sort de ce « dégagement » de 1 m<sup>2</sup>.

Que le poursuivant entend donner ces renseignements à titre de pure information.

Et à ledit Maître Frédéric PUGET, Avocat poursuivant, soussigné, signé sous toutes réserves.

## Cabinet PUGET LEOPOLD-COUTURIER

---

**De:** Nathalie Brousse <nbrousse1977@gmail.com>  
**Envoyé:** jeudi 29 août 2024 08:49  
**À:** avocats@plcavocats.fr  
**Cc:** p\_brousse  
**Objet:** Vente aux enchères - 20 rue Poissonnière

Bonjour Maître,

Je me permets de vous contacter car j'ai vu ce matin sur la porte de l'immeuble la publication de la vente aux enchères de l'appartement du 20 rue Poissonnière 2e etg porte droite.

Ne sachant pas si vous êtes informée de la situation, je vous informe que je suis propriétaire de l'appartement situé en face (2e etg, porte gauche) et que depuis l'achat de mon appartement il y a un peu plus de 22 ans, l'équivalent environ 1m<sup>2</sup> est de l'appartement saisi est chez moi. Les propriétaires précédents avaient fait des travaux en concertation avec Messieurs Provins & Le Bachelet.

Lors de l'achat de mon appartement, Maître Besson (notaire place St Michel, aujourd'hui à la retraite) avait émis des réserves et mis une somme de 3.000 euros sous séquestre pour la régularisation par l'ancienne propriétaire de mon appartement avec Messieurs Provins & Le Bachelet dans une durée de 3 ans après la vente. La régularisation n'a pas eu lieu. Depuis, j'ai tenté en vain de la faire mais sans jamais y parvenir car M. Le Bachelet n'a jamais signé le protocole.

Vous pouvez vous rapprocher du cabinet Arnal (<https://www.notairesaintmichel.fr/>) qui dispose des éléments. C'est Maître Christine Rozaux qui est en charge de mon dossier et qui m'a conseillée de me rapprocher de vous.

Je vous remercie par avance de votre retour et me tiens à votre disposition pour toute question que vous pourriez avoir.

Bien cordialement,

Nathalie Brousse  
06 13 23 66 79



Vidalenc & Arnal

NOTAIRES ASSOCIÉES

6, place Saint-Michel - 75006 PARIS  
Tel. 01.53.73.77.20  
notaires.saintmichel@paris.notaires.fr

Monsieur Fabrice PROVIN  
2 Grande rue  
51340 BIGNICOURT SUR SAULX

Paris, le 14 juin 2019

Dossier suivi par  
Marie ROZAUX  
christine.rozaux.75044@paris.notaires.fr

VENTE MODIFICATIF RCP BROUSSE  
109470 /ASA /CR /

→ 0153737729

Cher Monsieur,

Vous trouverez ci-joint une procuration que vous voudrez bien me retourner en ayant pris soin au préalable :

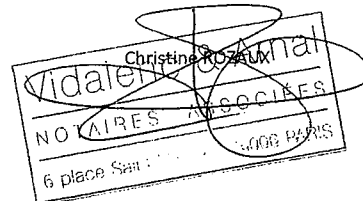
- d'apposer vos initiales en bas de chaque page,
- dater et signer de votre main la dernière page en faisant précéder votre signature de la mention manuscrite "Bon pour pouvoir".

Vous devrez faire certifier votre signature par le Maire ou l'Officier d'Etat Civil de votre commune.

Cette formalité étant obligatoire, vous complétez la procuration comme indiqué ci-dessus devant cette personne.

Restant à votre disposition pour toutes explications,

Veillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



Successeurs de Maître Philippe BESSON  
SFIARI VIDALENC & ARNAL Notaires Associées  
RCS PARIS 823 098 942  
Société titulaire d'un Office notarial  
Office créé en 1500

M Métro Saint-Michel Métro Cluny-La Sorbonne  
RER B ou C Saint-Michel Notre-Dame  
Bus 21 24 27 ou 96 Saint-Michel  
Parking à 50 mètres / 25 rue Francisque Gay 75005 PARIS  
Escalier B - 2ème étage - Code ascenseur U266#

**LE SOUSSIGNE :**

Monsieur Fabrice Yvon Jean-Claude **PROVIN**, Président de société,  
demeurant à BIGNICOURT-SUR-SAULX (51340) 2 Grande Rue.  
Né à TROYES (10000) le 31 décembre 1968.  
Célibataire.  
De nationalité Française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant » ou « le mandant ».

A, par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

Madame Fara MOREAU, clerc de notaire, demeurant es qualités à PARIS  
(75006) 6 Place Saint-Michel  
Ou  
Tout Clerc de l'office notarial situé à PARIS (75006) 6 Place Saint Michel  
Avec faculté d'agir ensemble ou séparément

**A qui il donne pouvoir pour lui et en son nom :**

**A L'EFFET DE :**

1°) **Subdiviser le lot de copropriété numéro cinq (5) en deux lots de copropriété numérotés vingt-trois (23) et vingt-quatre (24), dont la désignation est ci-dessous rappelée :**

**Lot numéro cinq (5) :**

Au deuxième étage, porte palière à droite, un appartement comprenant: trois pièces donnant sur la rue Poissonnière, dont deux donnant également sur la cour, une pièce donnant sur la cour; une petite pièce sur la passerelle vitrée reliant le bâtiment de façade au bâtiment du fond; dégagement  
Water-closet avec poste d'eau communs entre les propriétaires du lot numéro cinq et du lot numéro six

Et les cent trente/mille trente et unième (130/1031 èmes) des parties communes générales.

**DIVISION DU LOT NUMERO CINQ (5) : le lot numéro CINQ (5) est supprimé et divisé en deux lots distincts :**

**Lot numéro vingt-trois (23)**

Au deuxième étage, porte palière à droite, un appartement comprenant: trois pièces donnant sur la rue Poissonnière, dont deux donnant également sur la cour, une pièce donnant sur la cour; une petite pièce sur la passerelle vitrée reliant le bâtiment de façade au bâtiment du fond; dégagement

Et les cent vingt-neuf/mille trente et unième (1/1031èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-quatre (24)**

Au deuxième étage, un dégagement et droit à la moitié du water-closet avec poste d'eau communs entre les propriétaires du lot numéro cinq et du lot numéro six

Et les un /mille trente et unième (1 /1031 ème) des parties communes générales.

*milwa*

2°) Et vendre LES DROITS INDIVIS CORRESPONDANT A LA MOITIE LUI APPARTENANT DANS LE BIEN CI-APRES DESIGNÉ savoir :

**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 1ER ARRONDISSEMENT (75001) 20 Poissonnière.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	81	3 rue Notre Dame de Recouvrance	00 ha 02 a 75 ca

**Le lot de copropriété suivant:**

**Lot numéro vingt-quatre (24)**

Au deuxième étage, un dégagement et droit à la moitié du water-closet avec poste d'eau communs entre les propriétaires du lot numéro cinq et du lot numéro six

Et les un /mille trente et unième (1 /1031 ème) des parties communes générales.

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

**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 CHARDON, notaire à PARIS, le 10 août 1970 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER, le 28 septembre 1970 volume 8801 numéro 12.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître CLARY, notaire à PARIS le 3 avril 1986 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER le 23 avril 1987, volume 1987P, numéro 2676.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PARGADE, notaire à PARIS le 22 juillet 1998, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER le 14 septembre 1998, volume 1998P, numéro 2382.

Ledit acte a fait l'objet d'un acte rectificatif établi par Maître Rémy BLANCHARD notaire à PARIS le 17 mars 1987 et publiée au service de la publicité foncière le 23 avril 1987 volume 1987P numéro 2677.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PARGADE, notaire à PARIS le 5 janvier 2010, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1ER le 18 février 2010, volume 2010P, numéro 381.

- aux termes d'un acte à recevoir par Maître Marie ROZAUX, notaire à PARIS, aux termes des présentes.

**EFFET RELATIF**

Acquisition à titre onéreux suivant acte reçu par Maître BUHREN Notaire à PARIS le 22 juillet 1998 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 12<sup>ème</sup> bureau, le 14 septembre 1998 volume 1998P numéro 381.

**PRIX**

La vente des droits indivis est conclue moyennant le prix de MILLE CINQ CENT VINGT CINQ EUROS (1.525,00 EUR), le prix total s'élevant à TROIS MILLE CINQUANTE EUROS (3.050,00 EUR).

*unicofes*

Le prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

### CONDITIONS GENERALES

Le mandataire a les missions suivantes :

Etablir la désignation et l'origine de propriété de l'immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance

Faire verser tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation, en donner quittance, arrêter les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, fixer la date de réalisation.

Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.

Recevoir le prix ainsi qu'il est dit ci-dessus et en donner quittance.

Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des conditions de la vente.

Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent.

Vendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

Exiger de l'acquéreur le remboursement du prorata de l'impôt foncier.

Déclarer pour le compte du mandant être à jour des taxes et impôts locaux mis en recouvrement se rapportant au bien et à son usage.

Faire toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du bien ainsi qu'à sa capacité civile de contracter.
- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.
- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.
- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

Obliger le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation des inscriptions pouvant être révélées par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente.

De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations.

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

**Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.**

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

Acquisition à titre onéreux suivant acte reçu par Maître BUHREN Notaire à PARIS le 22 juillet 1998 dont une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 12<sup>ème</sup> bureau, le 14 septembre 1998 volume 1998P numéro 381.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

#### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de RETHEL – 10 place de Caen - 51340 RETHEL et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

*unluks*

**IMPOT SUR LA MUTATION**

Le constituant et l'acquéreur déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

La vente sera soumise au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

**PLURI REPRESENTATION**

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

**DECHARGE DE MANDAT**

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

**Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.**

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFiP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

compte / q Fait à  
Le

x unilulas

avec Bon pour passer

x signature certifiée

Version 2

réf : A 2014 05204 / NM/NM

**PARTIE NORMALISEE**

**L'AN DEUX MIL SEIZE**

**Le ---**

Maître Philippe BESSON, Notaire à PARIS (6<sup>ème</sup> arrondissement) 6 Place Saint Michel, soussigné.

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**MODIFICATIF**  
**D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**ET**

**VENTE D'IMMEUBLE**

**IDENTIFICATION DU REQUERANT**

Monsieur **Gil Jean Philippe LE BACHELET**, ---, demeurant à PARIS 2<sup>ème</sup> arr. (75002), 20 rue Poissonnière.

Né à VIRE (14500), le 26 juillet 1970.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidant en France.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

Monsieur **Fabrice Yvon Jean-Claude PROVIN**, ---, demeurant à BIGNICOURT SUR SAULX (51340), 2 grande rue

Né à TROYES (10000), le 31 décembre 1968.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidant en France.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

- Le **"SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 20 RUE POISSONNIERE 75002 PARIS"**,

Représenté par son syndic, le Cabinet Corraze dont le siège social est à PARIS 9<sup>ème</sup> arrondissement, 16 rue d'Aumale, immatriculé au Registre du



Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 339 816 696

Ainsi qu'il a été spécialement décidé à cet effet aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 juillet 1998 dont copies du procès-verbal et de l'attestation de non recours de ladite assemblée demeurent ci-annexées.

Le Cabinet CORRAZE représenté par Madame Françoise ZECRI, gérante, demeurant professionnellement à PARIS 9ème arrondissement, 16 rue d'Aumale, agissant en qualité de gérant dudit syndic,

A ce non présente, mais représenté par Madame XXXXXXXXXX, Clerc de Notaire, domiciliée professionnellement à PARIS (75006) 6 place Saint Michel, suivant procuration sous seing privé en date à PARIS, du XXXXXXXXXXXXXXX, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ci-après dénommé(e)s "LE REQUERANT"

### I-/ MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Lequel requérant a requis le notaire soussigné à l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **modificatif à l'état descriptif de division** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à PARIS 2ème arr. (75002), 20 rue Poissonnière.

Etant ici précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dont une copie délivrée par le syndic est demeurée ci-annexée.

Ladite assemblée générale des copropriétaires n'a fait l'objet d'aucun recours ainsi que l'atteste un courrier délivré par le syndic en date du 5 novembre 2003 qui est demeuré ci-annexé

Préalablement à l'acte objet des présentes, le requérant a exposé ce qui suit :

#### EXPOSE

#### DESIGNATION

Le présent modificatif s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé à PARIS 2ème arr. (75002), 20 rue Poissonnière

Figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AO	81	3 RUE NOTRE DAME DE RECOUVRANCE	02 a 75 ca
Contenance totale				02 a 75 ca

Références de publicité foncière du règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHARDON, Notaire à PARIS, le 10 août 1970.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PARIS, le 28 septembre 1970 volume 8801 numéro 12.

Modifié suivant acte reçu par Maître CLARY, Notaire à PARIS, le 3 avril 1986, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques, le 23 avril 1987 volume 1987P numéro 2676, suivi d'un acte rectificatif dressé par Maître

BLANCHARD, Notaire à PARIS, le 17 mars 1987, publié audit bureau des hypothèques, le 23 avril 1987 volume 1987P numéro 2677

Modifié suivant acte reçu par Maître PARGADE, Notaire à PARIS, le 05 janvier 2010, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques, le 18 février 2010 volume 2010P numéro 381

Effet relatif pour le lot 5 modifié aux termes des présentes :

Acquisition suivant acte reçu par Maître BUHREN notaire à PARIS le 22 juillet 1998 publié au douzième bureau du service de la publicité foncière de PARIS le 14 septembre 1998 volume 1998P numéro 2382

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE**

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 22 lots numérotés de 1 à 22, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en millièmes.

CECI EXPOSE, il est passé à ce qui fait l'objet des présentes :

**TABLEAU RECAPITULATIF**

L'état descriptif de division d'origine est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après :

N° lot	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Millièmes
1	Unique	Unique	RDC	Magasin	95
2	Unique	Unique	RDC	Magasin	80
3	Unique	Unique	1er	Appartement	125
4	Unique	Unique	1er	Appartement	80
5	Unique	Unique	2ème	Appartement	130
6	Unique	Unique	2ème	Appartement	50
7	Unique	Unique	3ème	Appartement	130
8	Unique	Unique	3ème	Appartement	50
9	Unique	Unique	4ème	Appartement	125
10	Unique	Unique	5ème	Appartement	60
11	Unique	Unique	5ème	Logement	20
12	Unique	Unique	5ème	Chambre	10
13	Unique	Unique	s/sol	Cave 1	8
14	Unique	Unique	s/sol	Cave 2	9
15	Unique	Unique	s/sol	Cave 4	5
16	Unique	Unique	s/sol	Cave 5	7
17	Unique	Unique	s/sol	Cave 6	4
18	Unique	Unique	s/sol	Cave 7	4
19	Unique	Unique	s/sol	Cave 8	4
20	Unique	Unique	s/sol	Cave 9	4
21	Unique	Unique	5ème	Dégagement	8
22	Unique	Unique	rdc	logement	23
Total : 1.031 / 1.031 èmes					

**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
CREATION DE LOT PAR PRELEVEMENT  
SUR LES PARTIES COMMUNES**

Les propriétaires du lot cinq (5) désirent le modifier afin d'isoler la moitié du WC jouxtant l'appartement inclus dans leur lot, en un nouveau lot indépendant (l'autre moitié dudit WC rattachée au lot 6).

Ils désirent donc diviser le lot cinq (5) en deux nouveaux lots vingt-trois (23) et vingt-quatre (24) comprenant respectivement l'appartement et la moitié indivise du WC le jouxtant.

L'assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 15 juillet 1998 statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, pour autoriser cette modification.

Une copie du procès-verbal de ladite assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-annexée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître CHARDON, Notaire à PARIS, le 10 août 1970, à la suppression du lot cinq (5) et à la création de deux nouveaux lots vingt-trois (23) et vingt-quatre (24) désignés de la manière suivante :

Lot numéro 23 - Au deuxième étage sur la rue poissonnière et la courette, par l'escalier et l'ascenseur, porte palière à droite : un appartement comprenant trois pièces donnant sur la rue Poissonnière dont deux donnant également sur la cour, une pièce donnant sur la cour, une petite pièce sur la passerelle vitrée reliant le bâtiment de façade au bâtiment du fond, dégagement.

Et les 129 / 1.031 èmes des parties communes de l'immeuble.

Lot numéro 24 - Droit à la moitié du water-closet.

Au lot numéro six est rattaché la deuxième moitié.

Et les 1 / 1.031 èmes des parties communes de l'immeuble.

Total : 1.031 / 1.031 èmes.

Ceci exposé, il est procédé au modificatif de l'état descriptif de division sus énoncé.

**NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**TABLEAU RECAPITULATIF**

Le nouvel état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets numéros 59-90 du 07 janvier 1959, 79-405 du 21 mai 1979 et 98-553 du 3 juillet 1998.

N° lot	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Millièmes
1	Unique	Unique	RDC	Magasin	95
2	Unique	Unique	RDC	Magasin	80
3	Unique	Unique	1er	Appartement	125
4	Unique	Unique	1er	Appartement	80
5					
6	Unique	Unique	2ème	Appartement	50
7	Unique	Unique	3ème	Appartement	130
8	Unique	Unique	3ème	Appartement	50
9	Unique	Unique	4ème	Appartement	125
10	Unique	Unique	5ème	Appartement	60
11	Unique	Unique	5ème	Logement	20
12	Unique	Unique	5ème	Chambre	10
13	Unique	Unique	s/sol	Cave 1	8
14	Unique	Unique	s/sol	Cave 2	9
15	Unique	Unique	s/sol	Cave 4	5
16	Unique	Unique	s/sol	Cave 5	7
17	Unique	Unique	s/sol	Cave 6	4
18	Unique	Unique	s/sol	Cave 7	4
19	Unique	Unique	s/sol	Cave 8	4
20	Unique	Unique	s/sol	Cave 9	4
21	Unique	Unique	5ème	Dégagement	8
22	Unique	Unique	rdc	logement	23
23	Unique	Unique	2ème	Appartement	129
24	Unique	Unique	2ème	1/2 du WC	1
Total : 1.031 / 1.031 èmes					

**II- VENTE PAR Monsieur BACHELET et Monsieur PROVIN au profit de Mademoiselle BROUSSE**

**1) Vendeurs**

Monsieur **Gil Jean Philippe LE BACHELET**, ---, demeurant à PARIS 2ème arr. (75002), 20 rue Poissonnière.

Né à VIRE (14500), le 26 juillet 1970.

Célibataire.

Majeur.

De nationalité française.

Résidant en France.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

Monsieur **Fabrice Yvon Jean-Claude PROVIN**, ---, demeurant à BIGNICOURT SUR SAULX (51340), 2 grande rue.

Né à TROYES (10000), le 31 décembre 1968.

Célibataire.

Majeur.  
De nationalité française.  
Résidant en France.  
N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

**Désignés ci-après, ensemble, "LE VENDEUR"**  
Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.  
D'UNE PART

## 2) Acquéreur

Mademoiselle **Nathalie Céline BROUSSE**, gérante de société, demeurant à PARIS 2ème arr. (75002), 20 rue Poissonnière.  
Née à FRESNES (94260), le 05 septembre 1977.  
Célibataire.  
Majeure.  
De nationalité française.  
Résidant en France.  
N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

**Désigné(e) ci-après "L'ACQUEREUR"**  
D'AUTRE PART

### Présence - représentation

- 1) En ce qui concerne le vendeur :
- Monsieur Gil LE BACHELET est représenté par ---, ---PROFESSION, demeurant à ---, ici présent et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ---, du ---, dont l'original est demeuré ci-annexé.
  - Monsieur Fabrice PROVIN est représenté par ---, ---PROFESSION, demeurant à ---, ici présent et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ---, du ---, dont l'original est demeuré ci-annexé.

- 2) En ce qui concerne l'acquéreur :
- Mademoiselle Nathalie BROUSSE est présente.

### Terminologie

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

Capacité - Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

### **OBJET DU CONTRAT**

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

### **DESIGNATION DES BIENS**

PARIS 2ème arr. (Paris)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à PARIS 2ème arr. (75002), 20 rue Poissonnière

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AO	81	3 RUE NOTRE DAME DE RECOUVRANCE	02 a 75 ca
Contenance totale				02 a 75 ca

Lot numéro 24 - Droit à la moitié du water-closet.

Au lot numéro six est rattaché la deuxième moitié.

Et les 1 / 1.031 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble" ou de "fractions d'immeuble".

Superficie des parties privatives et surface habitable - Le présent acte ne portant que sur des superficies inférieures à 8 m<sup>2</sup> n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" et modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ».

En conséquence, les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée (à titre indicatif) au présent acte, cette différence excédât-elle un vingtième.

Description - L'acquéreur déclare parfaitement connaître les lieux et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Plan - L'immeuble vendu figure sous teinte en un plan demeuré ci-annexé.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient aux vendeurs, savoir :

- A Monsieur Gil Jean Philippe LE BACHELET : à concurrence de 50/100 en pleine propriété.

- A Monsieur Fabrice Yvon Jean-Claude PROVIN : à concurrence de 50/100 en pleine propriété.

#### REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - LOT 5 dont est issu le lot présentement vendu :

Acquisition suivant acte reçu par Maître BUHREN notaire à PARIS le 22 juillet 1998 publié au douzième bureau du service de la publicité foncière de PARIS le 14 septembre 1998 volume 1998P numéro 2382.

Subdivision du lot 5 en lots 23 et 24 :

Aux termes des présentes

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHARDON, Notaire à PARIS, le 10 août 1970.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PARIS, le 28 septembre 1970 volume 8801 numéro 12.

Modifié suivant acte reçu par Maître CLARY, Notaire à PARIS, le 3 avril 1986, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques, le 23 avril 1987 volume 1987P numéro 2676, suivi d'un acte rectificatif dressé par Maître BLANCHARD, Notaire à PARIS, le 17 mars 1987, publié audit bureau des hypothèques, le 23 avril 1987 volume 1987P numéro 2677

Modifié suivant acte reçu par Maître PARGADE, Notaire à PARIS, le 05 janvier 2010, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques, le 18 février 2010 volume 2010P numéro 381.

Modifié aux termes des présentes.

### CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

### PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation.

### P R I X

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **TROIS MILLE CINQUANTE EUROS (3.050,00 €)**.

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Dont quittance

Ce prix s'applique :

- à concurrence de **MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ EUROS (1.525,00 €)**, aux droits vendus par Monsieur PROVIN.
- à concurrence de **MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ EUROS (1.525,00 €)**, aux droits vendus par Monsieur BACHELET.

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

### FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.



Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

## DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits, le vendeur déclare :

Qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Que l'immeuble faisant l'objet des présentes est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée**.

Base d'imposition - Pour le calcul de la taxe de publicité foncière, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de TROIS MILLE CINQUANTE EUROS (3.050,00 €).

Taxe de publicité foncière - La taxe de publicité foncière sera perçue au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de TROIS MILLE CINQUANTE EUROS (3.050,00 €).

**Montant de la CSI : 3.050,00 € x 0,10 % = 15,00 € (minimum de perception)**

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible au sens dudit article.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (art.1605 nonies CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant un immeuble bâti ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une

zone où les constructions sont autorisées ou par application de l'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, aucune déclaration fiscale ne sera déposée et **aucune taxe n'est due**.

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de vente et acquitté à cette même occasion.

A toutes fins utiles, le vendeur déclare sous sa responsabilité :  
Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Monsieur LE BACHELET :  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
13 RUE DE LA BANQUE  
75111 PARIS CEDEX 02

Monsieur PROVIN :  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
29 BRD CARNOT  
51307 VITRY LE FRANCOIS CEDEX ;

Et que l'immeuble vendu a été acquis par lui suivant acte du 22 juillet 1998, ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Toutefois, la présente cession sera **exonérée** de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-6° du Code général des impôts, le prix de cession, apprécié en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'ensemble ou de la partie d'immeuble vendue étant inférieur ou égal à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €) par vendeur, soit TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) pour un couple.

En conséquence, **aucune déclaration de plus-value ne sera déposée** à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	3.050,00	4,50 %	137,00
Frais d'assiette	137,00	2,37 %	3,00
Taxe communale	3.050,00	1,20 %	37,00
Total			177,00

**III- MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**IDENTIFICATION DU REQUERANT**

Mademoiselle Nathalie Céline BROUSSE, gérante de société, demeurant à PARIS 2ème arr. (75002), 20 rue Poissonnière.  
Célibataire, née à FRESNES (94260), le 05 septembre 1977.  
Ci-dessus plus amplement nommée et qualifiée

**Ci-après dénommé(e)s "LE REQUERANT"**

Lequel requérant a requis le notaire soussigné à l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **modificatif à l'état descriptif de division** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à PARIS 2ème arr. (75002), 20 rue Poissonnière.

Etant ici précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dont une copie délivrée par le syndic est demeurée ci-annexée.

Préalablement à l'acte objet des présentes, le requérant a exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

**DESIGNATION**

Le présent modificatif s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé à PARIS 2ème arr. (75002), 20 rue Poissonnière

Figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AO	81	3 RUE NOTRE DAME DE RECOUVRANCE	02 a 75 ca
Contenance totale				02 a 75 ca

Références de publicité foncière du règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHARDON, Notaire à PARIS, le 10 août 1970.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PARIS, le 28 septembre 1970 volume 8801 numéro 12.

Modifié suivant acte reçu par Maître CLARY, Notaire à PARIS, le 3 avril 1986, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques, le 23 avril 1987 volume 1987P numéro 2676, suivi d'un acte rectificatif dressé par Maître BLANCHARD, Notaire à PARIS, le 17 mars 1987, publié audit bureau des hypothèques, le 23 avril 1987 volume 1987P numéro 2677

Modifié suivant acte reçu par Maître PARGADE, Notaire à PARIS, le 05 janvier 2010, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques, le 18 février 2010 volume 2010P numéro 381.

Modificatif au règlement de copropriété établie par Maître MAILHAT Notaire soussigné ce jour dont une expédition sera publiée avant ou en même temps que les présentes

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 24 lots numérotés de 1 à 24, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en millièmes.

CECI EXPOSE, il est passé à ce qui fait l'objet des présentes :

### TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division d'origine est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après :

N° lot	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Millièmes
1	Unique	Unique	RDC	Magasin	95
2	Unique	Unique	RDC	Magasin	80
3	Unique	Unique	1er	Appartement	125
4	Unique	Unique	1er	Appartement	80
5					
6	Unique	Unique	2ème	Appartement	50
7	Unique	Unique	3ème	Appartement	130
8	Unique	Unique	3ème	Appartement	50
9	Unique	Unique	4ème	Appartement	125
10	Unique	Unique	5ème	Appartement	60
11	Unique	Unique	5ème	Logement	20
12	Unique	Unique	5ème	Chambre	10
13	Unique	Unique	s/sol	Cave 1	8
14	Unique	Unique	s/sol	Cave 2	9
15	Unique	Unique	s/sol	Cave 4	5
16	Unique	Unique	s/sol	Cave 5	7
17	Unique	Unique	s/sol	Cave 6	4
18	Unique	Unique	s/sol	Cave 7	4
19	Unique	Unique	s/sol	Cave 8	4
20	Unique	Unique	s/sol	Cave 9	4
21	Unique	Unique	5ème	Dégagement	8
22	Unique	Unique	rdc	logement	23
23	Unique	Unique	2ème	Appartement	129
24	Unique	Unique	2ème	1/2 du WC	1
Total : 1.031 / 1.031 èmes					

## MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le propriétaire désirant modifier les lots numéros 6 et 24 afin de les réunir en un seul lot portant le numéro vingt-cinq (25), l'assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 15 juillet 1998 statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, pour autoriser cette modification.

Une copie du procès-verbal de ladite assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-annexée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître CHARDON, Notaire à PARIS, le 10 août 1970, ainsi qu'à ses différents modificatifs sus-visés, à l'annulation des lots numéros 6 et 24 de l'ensemble immobilier sus-désigné et à leur remplacement par le nouveau lot numéro 25 désigné de la manière suivante :

Lot numéro 25 - Au deuxième étage sur la rue Notre Dame de Recouvrance et la courrette, par l'escalier et l'ascenseur, porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :

- cuisine, dégagement, wc, séjour, chambre et salle d'eau

Et les 51 / 1.031 èmes des parties communes de l'immeuble.

Total : 1.031 / 1.031 èmes.

**Ceci exposé**, il est procédé au modificatif de l'état descriptif de division sus énoncé.

**NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**TABLEAU RECAPITULATIF**

Le nouvel état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets numéros 59-90 du 07 janvier 1959, 79-405 du 21 mai 1979 et 98-553 du 3 juillet 1998.

N° lot	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Millièmes
1	Unique	Unique	RDC	Magasin	95
2	Unique	Unique	RDC	Magasin	80
3	Unique	Unique	1er	Appartement	125
4	Unique	Unique	1er	Appartement	80
5					
6					
7	Unique	Unique	3ème	Appartement	130
8	Unique	Unique	3ème	Appartement	50
9	Unique	Unique	4ème	Appartement	125
10	Unique	Unique	5ème	Appartement	60
11	Unique	Unique	5ème	Logement	20
12	Unique	Unique	5ème	Chambre	10
13	Unique	Unique	s/sol	Cave 1	8
14	Unique	Unique	s/sol	Cave 2	9
15	Unique	Unique	s/sol	Cave 4	5
16	Unique	Unique	s/sol	Cave 5	7
17	Unique	Unique	s/sol	Cave 6	4
18	Unique	Unique	s/sol	Cave 7	4
19	Unique	Unique	s/sol	Cave 8	4
20	Unique	Unique	s/sol	Cave 9	4
21	Unique	Unique	5ème	Dégagement	8
22	Unique	Unique	rdc	logement	23
23	Unique	Unique	2ème	Appartement	129
24					
25	Unique	Unique	2ème	Appartement	51
Total : 1.031 / 1.031 èmes					

**ATTESTATION**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

\*\*\*\*\*

**DEUXIEME PARTIE**

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

**URBANISME - CONSTRUCTION - PREEMPTION**

**DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME**

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement l'acquéreur, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, l'acquéreur ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien vendu.

**DROIT(S) DE PREEMPTION**

Droit de préemption urbain - La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, les fractions d'immeubles vendues, bien que situées sur une portion de territoire où ce droit a été institué, 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 accessoire d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au service de la publicité foncière 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 du certificat d'urbanisme sus-énoncé.

Droit de préemption du locataire - La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption institué en faveur des locataires d'habitation par l'article 15-II alinéa premier de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi numéro 2006-685 du 13 juin 2006, l'immeuble objet des présentes étant vendu libre de toute location.

**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT  
ET SANTE PUBLIQUE**

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

A) En ce qui concerne les parties privatives, le vendeur déclare ne pas être en mesure de fournir l'état prévu aux articles L.1334-13 et R.1334-16 du Code de la santé publique, précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et

produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante dans les éléments de construction des parties privatives de l'immeuble.

Vendeur et acquéreur, parfaitement informés des conséquences éventuelles de cette situation par les explications que leur en a données le notaire soussigné, déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle, et requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir le présent acte.

B) En ce qui concerne les parties communes, le vendeur déclare ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un constat amiante. Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour.

Il est ici précisé que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'acquéreur déclare en avoir été informé.

Risques naturels, miniers et technologiques - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, le ---, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

---

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.



Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare :

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte,

- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien,

- qu'à la suite de ce raccordement au réseau public et en application de l'article L.1331-5 du Code de la santé publique, les installations antérieures ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

Il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Par ailleurs, l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le vendeur n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

### AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

#### 1.- Obligations des vendeurs

Etat - Contenance - Les fractions d'immeuble vendues sont délivrées dans leur état actuel.

Les parties déclarent que les dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" ne sont pas applicables aux présentes, les locaux vendus ne rentrant pas dans son champ d'application

En conséquence toute différence de contenance, même supérieure à un vingtième, fera le profit ou la perte de l'acquéreur.

A ce sujet, le vendeur déclare :

Qu'il n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou une déclaration préalable, dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, il est ici précisé que le service de la publicité foncière a délivré à la date du ---, un état ne révélant pas l'existence sur l'immeuble d'inscriptions en cours de validité

## 2.- Obligations de l'acquéreur

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- L'acquéreur s'oblige, en ce qui concerne le paiement des taxes relatives à l'année en cours, à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du vendeur, redevable légal, accompagnée d'une copie de l'avertissement fiscal.

- Enfin, l'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble dont dépendent les fractions vendues n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, et de tous règlements le régissant.

Assurance-incendie - Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne ordre et mandat au vendeur, qui accepte, de résilier toutes les polices d'assurances concernant les lots de copropriété vendus à compter de l'entrée en jouissance.

Assurance responsabilité civile - Il est ici précisé qu'aux termes de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, chaque copropriétaire occupant ou non-occupant est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

### 3.- Dispositions relatives à la copropriété

Copropriété - Obligations des parties - L'acquéreur reconnaît avoir eu connaissance, préalablement aux présentes, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété sus-énoncés, et s'oblige à en respecter toutes les dispositions et notamment à acquitter toutes les sommes qui seront appelées par le syndic, spécialement celles prévues aux articles 43 et suivants du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Le notaire soussigné informe le vendeur et l'acquéreur qui le reconnaissent, qu'à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, en vertu des dispositions de l'article 6-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004 :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Il est également précisé qu'en vertu de l'article 6-3 du même décret, toute convention contraire aux dispositions ci-dessus n'ont d'effet qu'entre les parties.

A ce sujet, il est ici précisé que le syndic de l'immeuble a certifié, conformément aux dispositions de l'article 20 I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qu'à la date du --- et sous réserve de l'apurement des comptes, le vendeur était libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Cette information apparaît également dans l'état daté prévu à l'article 5 du décret susvisé, figurant dans la partie financière du document intitulé "mutation de lots de copropriété - information des parties", lequel document émanant du syndic est demeuré ci-annexé.

Par ailleurs, à titre d'information de l'acquéreur, il est ici rappelé que figurent également dans la 3ème partie de l'état daté de l'article 5, le montant et les dates d'exigibilité des provisions non encore exigibles ainsi que les sommes à verser au titre de la reconstitution des avances de trésorerie, pour les lots objet de la présente mutation.

Destination du bien - L'acquéreur déclare qu'il destine les biens et droits immobiliers objet des présentes à un usage principal d'habitation.

Le vendeur déclare que cet usage est compatible avec la destination de l'immeuble, laquelle est conforme aux dispositions du règlement de copropriété et à ses éventuels modificatifs.

Annexes obligatoires - Il est ici rappelé que la présente vente n'a pas été précédée d'un avant-contrat.

Par suite, pour satisfaire aux dispositions des articles L.721-2 et L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'article 54 III de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi "ALUR", et compte tenu des dates d'entrée en vigueur figurant dans ladite loi, le vendeur déclare que les documents suivants sont annexés aux présentes, savoir :

- le règlement de copropriété-état descriptif de division et l'ensemble de ses modificatifs publiés ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire en date du ---,
- les procès-verbaux des assemblées générales en date des ---,
- le carnet d'entretien en date du ---.

Références du syndic - Il est ici précisé que le syndic actuel de l'immeuble est le cabinet CORRAZE 16 rue d'Aumale 75009 Paris

Certificat du syndic - Aux termes d'un certificat, datant de moins d'un mois, délivré en vertu de l'article 20 de la loi numéro 65.557 du 10 juillet 1965, et demeuré ci-annexé, le syndic a attesté que le vendeur était, à la date de ce certificat, libre de toutes obligations à l'égard du syndicat.

Notification de transfert de propriété au syndic de copropriété - Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la notification du transfert de propriété sera faite sans délai, par les soins du notaire soussigné, au syndic de l'immeuble susnommé.

Assurance responsabilité civile - Il est ici précisé qu'aux termes de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Certificat du syndic de l'article 20 II - En conformité avec l'article 20 II de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 issu de l'article 55 de la loi « ALUR », il est ici précisé qu'avant l'acquisition résultant des présentes, l'acquéreur était déjà copropriétaire des lots numéros 6 et 19 de l'immeuble dont dépendent le ou les lots présentement vendus, en son nom personnel, au travers d'une société ou de son conjoint ou partenaire de PACS s'il en existe, ainsi qu'il résulte d'un certificat du syndic en date du ---, soit depuis moins d'un mois demeuré ci-annexé. Il résulte également du même certificat que l'acquéreur n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer de la part du syndic restée infructueuse depuis plus de 45 jours.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété de l'immeuble objet des présentes n'est pas ici établie, à la réquisition expresse du nouveau propriétaire qui déclare se contenter de celle établie ci-dessus au paragraphe "effet relatif" et décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

Il sera subrogé dans tous les droits de l'ancien propriétaire pour prendre connaissance et se faire délivrer copies, extraits ou expéditions, à ses frais, de tous actes et décisions judiciaires concernant le bien objet des présentes.

### **REMISE DE TITRES**

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

### **DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL**

#### **A/ Concernant le VENDEUR :**

Chacun des vendeurs déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs, Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

**B/ Concernant l'ACQUEREUR :**

L'acquéreur déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

**DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1  
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Le Notaire soussigné a informé l'acquéreur des dispositions de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation duquel il résulte qu'en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique et au 3° du III de l'article L. 511-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'acte authentique ne peut être signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur.

En conséquence, l'acquéreur déclare ne pas avoir fait l'objet d'une telle condamnation.

**ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION**

Il est précisé, en tant que de besoin, qu'en raison de la nature du bien cédé, l'opération objet des présentes n'entre pas dans les champs d'application de l'article du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L' HABITATION.

**PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités

notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial.

#### **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 des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur --- pages.  
La partie normalisée comprenant --- pages.

Fait et passé à PARIS,  
En l'étude du notaire soussigné.  
Les jour, mois et an susdits,  
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois : --- - Mots rayés nuls : --- - Chiffres rayés nuls : --- - Lignes entières rayées nulles : --- - Barres tirées dans les blancs : ---	Paraphes
---	----------

Paraphes	Nom et qualité des signataires	Signatures
	Madame XXXX pour Gil LE BACHELET et Fabrice PROVIN Vendeurs	
	Nathalie BROUSSE Acquéreur	
	Le SYNDIC DE COPROPRIETE	
	Maître Philippe BESSON	



