Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

Acte 4

57730605
EGP/MDO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,**
**Le**
**A PARIS 8ème arrondissement, en l'Office Notarial, ci-après nommé,**
**Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire de la Société par Actions Simplifiée « Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS 8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann,**

**A RECU le présent acte contenant VENTE et MODIFICATIF A l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION à la requête des Parties ci-après identifiées.**

## 1. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

**A REÇU,** en la forme authentique, le présent acte contenant :

- **VENTE** consentie par le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POINT SUD**, au profit de **l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POINT SUD** des Biens ci-après désignés,

Il est précisé que cet Acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.
**La première partie** comprend uniquement les données nécessaires pour le dépôt par voie électronique de l'Acte au service de la publicité foncière.
**La deuxième partie** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des droits et taxes afférents à la présente vente.

- **MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** de l'Ensemble immobilier sis à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), dans la ZAC du Centre Ville, 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin qui sera ci-après plus amplement désigné.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

## 2. IDENTIFICATION DES REQUERANTS ET REPRESENTATION

A la requête de :

**2.1. 1/LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POINT SUD, SYNDICAT DE COPROPRIETE AU CAPITAL DE €, DONT LE SIEGE EST A , , NON IMMATRICULEE AU SIREN.**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POINT SUD est représentée à l'acte par .

**2/** L'Association dénommée **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POINT SUD** , constituée au termes de ses statuts par acte reçu ce jour par le Notaire Soussigné, dont le siège est à , , association en cours de déclaration auprès du Journal Officiel,

L'Association dénommée **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POINT SUD** est représentée à l'acte par le Président provisoire, savoir .

## 3. DECLARATIONS DE CAPACITE – ELECTION DE DOMICILE

### 3.1. DECLARATION DE CAPACITE

Les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, les informations suivantes, sans lesquelles l'autre Partie n'aurait pas contracté :
- qu'elle dispose de sa pleine capacité et n'est concerné par aucune des mesures de protection légale des incapables, par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ;
- qu'elle n'est pas dirigeante d'une entreprise en situation de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire ;
- que ses caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, état civil, domicile sont exactes ;
- qu'elle n'a pas été associée depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social.

### 3.2. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur domicile respectif.
Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

## 4. DEFINITIONS – INTERPRETATION – FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

### 4.1. TERMINOLOGIE – DEFINITIONS

#### Terminologie

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

#### Définitions

**Acte** : désigne le présent acte authentique, contenant la Vente des Biens et le

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

Modificatif à l'état descriptif de division.

**Acquéreur** : désigne l'ASSOCIATION SYNDICLAE LIBRE POINT SUD telle qu'elle figure au paragraphe « IDENTIFICATION DES PARTIES » aux termes de la Vente des Biens sous l'Article 7.2 de l'Acte.

**Annexe(s)** : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte.
Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur.

**Bien ou Biens** : désigne le **volume 5** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A n° 288** et le **volume 104** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A n° 339**, tel que celui-ci est désigné au paragraphe « DESIGNATION DES BIENS ».

**Date d'Entrée en Jouissance** : désigne la date à laquelle l'Acquéreur aura la jouissance du Bien, dans les conditions stipulées au paragraphe « TRANSFERT DE JOUISSANCE » aux termes de la Vente des Biens sous l'Article 17.2 de l'Acte.

**Date de Transfert de Propriété** : désigne la date à laquelle l'Acquéreur aura la propriété des Biens, dans les conditions stipulées au paragraphe « TRANSFERT DE PROPRIETE » aux termes de la Vente des Biens sous sous l'Article 17.1 de l'Acte.

**Frais** : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du notaire soussigné et frais de publication à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que ceux du notaire soussigné.

**Jour Ouvré** : désigne un jour ouvré, c'est à dire autre qu'un samedi, un Dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente.
Si l'une des obligations des présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra être exécutée le Jour Ouvré suivant.

**Modificatif à l'état descriptif de division** : désigne l'acte qui vient modifier l'Etat Descriptif de Division et Règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Jean AGIER, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1981, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 janvier 1982, volume 4643, numéro 9, relaté sous l'Article 14 de l'Acte.

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

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

**Règlement de copropriété-état descriptif de division** : désigne l'Etat Descriptif de Division et Règlement de copropriété savoir l'acte reçu le 18 décembre 1981 par Maître Jean AGIER, Notaire à PARIS, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 janvier 1982, volume 4643, numéro 9, et divisant initialement l'Ensemble immobilier en 5 lots de copropriété, numérotés de 1 à 5.

**Vendeur** : désigne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POINT SUD tel qu'il figure au paragraphe « IDENTIFICATION DES PARTIES » aux termes de la Vente des Biens sous l'Article 7.1 de l'Acte.

**Vente** : désigne la vente des Biens, constatée aux termes de l'Acte, et le transfert de

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

propriété et le paiement du Prix de Vente le tout relaté sous l'Article 18 de l'Acte.

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

### 4.2. INTERPRETATION

Les titres attribués aux paragraphes de l'Acte n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.
De convention expresse entre les Parties, les stipulations de l'Acte font novation à tout accord ou convention antérieure à la signature des présentes, et notamment à tout échange de courriers.

### 4.3. FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

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

**LESQUELS** ont préalablement exposé ce qui suit :

## 5. EXPOSE PREALABLE

### 5.1. DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'Ensemble immobilier dont il s'agit, ci-après dénommé "l'Ensemble immobilier" est édifié sur un terrain sis à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), dans la ZAC du Centre Ville, 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin, cadastré :

- **Section A numéro 339**, lieudit « 38-40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin » pour une contenance de 42 ares 97 centiares,

- Et **dans le VOLUME UN (1)** de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée **section A numéro 288,** lieudit « Rue Gabriel Crié sans numéro » pour une contenance de 7 ares 82 centiares.

Il est ici précisé que :

- la parcelle cadastrée section A numéro 339 provient de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section A n° 113, 122 et 208 suivant procès-verbal de cadastre n° 489 du 18 janvier 1995, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 3 février 1995, volume 1995P, numéro 1020,

- la parcelle cadastrée section A numéro 288 a été créée par une délibération du conseil municipal de Malakoff en date du 7 juin 1979, à la suite du déclassement après enquête publique d'une partie de la voirie Raymond Fassin qui appartenait à la ville depuis des temps immémoriaux.

### 5.2. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'Ensemble immobilier désigné ci-dessus est composé d'un bâtiment unique comprenant à la date des présentes :

- un parc de stationnement public situé au deuxième sous-sol,

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

- un parc de stationnement privé destiné aux bureaux situé au premier sous-sol,
- un marché couvert au rez-de-chaussée,
- et cinq étages de bureaux.

### 5.3. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### 5.3.1. Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle A numéro 288

La parcelle cadastrée section A numéro 288 a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division en Volumes aux termes d'un acte reçu par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, le 18 décembre 1981, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 janvier 1982, volume 4643 numéro 9.

Aux termes de cet acte, deux volumes ont été créés :

- Le volume UN (1) comprenant notamment (i) le droit d'édifier en tréfonds deux niveaux de sous-sols à usage de parkings et locaux communs de l'immeuble à usage de marché couvert et bureaux à édifier sur les parcelles cadastrées section A numéro 208, 122 et 113 et (ii) une servitude de prise d'air frais avec le droit d'installer toutes les gaines nécessaires et le droit d'accès pour l'entretien de ces gaines sur le volume 2 ;

- Le volume DEUX (2) destiné à contenir la propriété du sol, à l'exception des droits composants le volume 1 et la servitude de prise d'air frais.

#### 5.3.2. Etat Descriptif de Division et Règlement de copropriété

**La parcelle A numéro 339 et le volume 1 dépendant de la division en volumes rattachée à la parcelle A numéro 288 ont été placés sous le régime de la copropriété** aux termes du même acte que celui précédemment mentionné, savoir l'acte reçu le 18 décembre 1981 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 janvier 1982, volume 4643, numéro 9, contenant Etat Descriptif de Division en Règlement de copropriété, et divisant l'Ensemble immobilier en 5 lots de copropriété, numérotés de 1 à 5, savoir :

- Lot 1 : Au deuxième sous-sol, des locaux à usage de parking du marché couvert, avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble, en communication avec l'extérieur par une rampe à édifier sur une parcelle de terrain appartenant à la commune de Malakoff.

- Lot 2 : Au premier sous-sol, des locaux à usage de parking privé, destinés aux bureaux avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble.

- Lot 3 : Au rez-de-chaussée, des locaux à usage de marché couvert avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble.

- Lot 4 : Au 1er étage, des locaux à usage de cafétaria avec accès par le rez-de-chaussée, et local machinerie au 2ème étage et cuvette monte-charge au 1er sous-sol.

- Lot 5 : Au 1er 2ème 3ème 4ème et 5ème étages, des locaux à usage de

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

bureaux, et local technique au 1er sous-sol.

L'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété a par la suite fait l'objet :

- d'un acte rectificatif reçu le 23 mars 1982 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 5 avril 1982, volume 4735, numéro 4,

- d'un acte modificatif reçu le 23 avril 1982 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 10 mai 1982, volume 4769, numéro 22, comprenant :
  . la division du lot n°2 en lots n°6 à 21, et suppression du lot n°2,
  . la division du lot n°5 en lots n°22 à 27, et suppression du lot n°5.

- d'un acte modificatif reçu le 26 mai 2011 par Maître Olivier DUPARC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 11 juillet 2011, volume 2011P, numéro 7929, comprenant :
  . la division du lot n°17 en lots n°28 à 46, et suppression du lot n°17.

- d'un acte modificatif reçu le 4 novembre 2016 par Maître Olivier DUPARC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 1er décembre 2016, volume 2016P, numéro 11811, comprenant :
  . la division du lot n°25 en lots n°47 et 48, et suppression du lot n°25,
  . création de deux parties communes spéciales aux lots n° 47 et 48.

- d'un acte modificatif reçu le 4 novembre 2016 par Maître Marie-Françoise LEDUC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 25 novembre 2016, volume 2016P, numéro 11571, comprenant :
  . la division du lot n°4 en lots n°49 à 54, et suppression du lot n°4,
  . la suppression du lot n°49 et création d'une partie commune spéciale aux lots 50 à 54.

A la date des présentes, l'Ensemble immobilier est divisé en quarante huit (48) lots de copropriété, numérotés comme suit : 1, 3, 6 à 16, 18 à 24, 26 à 48, et 50 à 54, et dont les quotes-parts de parties communes sont exprimées en 1.000.000èmes.

Un plan de situation de l'assiette actuelle de la copropriété de l'Ensemble immobilier, établi par le Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts associés, dont le siège est à PARIS 18ème arrondissement (75018), 17bis rue Joseph de Maistre, référencé 21212/V00101A en date de mars 2023, est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°1. **PLAN DE L'ASSIETTE ACTUELLE DE LA COPROPRIETE**)

### 5.4. RAPPEL DU CONTEXTE ET OBJET DES PRESENTES

L'Ensemble immobilier, objet des présentes, a été édifié sur l'emplacement d'un ancien marché couvert municipal. Le terrain d'assiette dudit Ensemble immobilier est ainsi entré dans le domaine public communal.

Par ailleurs, le maintien d'une activité de marché couvert et la création du parc de stationnement public au sein de l'Ensemble immobilier, ainsi que l'absence de tout déclassement, ont conduit à constater la continuité d'une affectation au service public sur les emprises de ces biens.

Par suite, la copropriété mise en place ne pouvait pas intégrer les emprises du marché

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

couvert et du parc de stationnement public au regard de l'incompatibilité du régime de la domanialité publique avec celui de la copropriété [1].

La copropriété régissant l'Ensemble immobilier, objet des présentes, doit ainsi être regardée en l'état comme irrégulière.

Toutefois, la copropriété de l'Ensemble immobilier mise en place par la commune a permis d'identifier les lots ne devant pas accueillir des activités de services publics ou être affectés à l'usage direct du public, savoir à l'origine les bureaux, la cafétéria et le parc de stationnement privé. Cette identification a ainsi permis de céder les lots comprenant les biens non affectés au service public ou à l'usage direct du public, de sorte qu'un déclassement rétroactif en vertu de l'article 12 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 peut être envisagé pour régulariser la cession de ces lots.

Les copropriétaires ont en conséquence souhaité procéder à la régularisation de l'organisation juridique existante :

- par la mise en place d'une division en volumes pour la partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 afin de distinguer les biens restant appartenir au domaine public des autres parties de l'immeuble,

- par la modification de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section A numéro 288, afin d'identifier par subdivision du volume 1, les biens restant appartenir au domaine public des autres parties de l'immeuble,

- par la mise en place d'un Cahier des Charges ayant pour objet d'organiser le fonctionnement de l'Ensemble immobilier et notamment :
  - de définir les droits et obligations des propriétaireset occupants des volumes,
  - de définir les répartitions de charges générées par les espaces et éléments collectifs de l'Ensemble immobilier.

- par la mise en place d'une Association Syndicale Libre ayant pour objet la gestion et la propriété des espaces et équipements collectifs de l'Ensemble immobilier,

- par la réduction de l'assiette de la copropriété existante aux volumes comprenant les biens ne relevant pas du domaine public, savoir actuellement les bureaux et le parc de stationnement privé,

- par la prise par la Ville de MALAKOFF d'une délibération constatant le déclassement rétroactif des volumes non affectés au service public conformément aux dispositions de l'article 12 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

### 5.5. PROCESSUS DE REGULARISATION DE L'ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### 5.5.1. Assemblée générale de la copropriété

Lors de l'assemblée générale en date du [ • • ], les copropriétaires de l'Ensemble immobilier situé à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin ont à **l'unanimité** :

**1/** Constaté l'irrégularité de la copropriété mise en place pour le marché couvert (lot 3) et le parking public (lot 1) de l'Ensemble immobilier.

[1] CE, 11 février 1994, Cie d'assurance La Préservation Foncière, n°109564, publié : un bien qui ne serait pas la propriété exclusive de la personne publique ne peut être inclus dans le domaine public : le lot de copropriété comportant par définition une partie privative et une quote-part de parties communes est donc incompatible avec le régime de la domanialité publique.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

**2/** Décidé le maintien du régime de la copropriété pour tous les autres lots composant l'Ensemble immobilier, savoir les bureaux et le parc de stationnement privé.

**3/** Approuvé, sur la base du travail du Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts associés, dont le siège est à PARIS 18ème arrondissement (75018), 17bis rue Joseph de Maistre, le processus de régularisation de l'organisation juridique existante, consistant en :

- La division en volumes de la partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 afin d'identifier :
  - un volume destiné à contenir le parc de stationnement public (**volume 101**),
  - un volume destiné à contenir les bureaux et le parc de stationnement privé (**volume 102**),
  - un volume destiné à contenir le marché couvert (**volume 103**),
  - un volume destiné à contenir les espaces et locaux collectifs, ainsi que le surplus de la partie de l'ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 (**volume 104**).

- La modification de la division en volumes existante sur la parcelle cadastrée section A numéro 288 afin d'identifier par subdivision du volume 1 :
  - un volume destiné à contenir une partie du parc de stationnement public (**volume 3**),
  - un volume destiné à contenir une partie du parc de stationnement privé (**volume 4**),
  - un volume destiné à contenir une partie du local technique (**volume 5**).

- La mise en place d'un cahier des charges ayant pour objet d'organiser le fonctionnement de l'Ensemble immobilier et notamment :
  - de définir les droits et obligations des propriétaires et occupants des volumes,
  - de définir les répartitions de charges générées par les espaces et éléments collectifs de l'Ensemble immobilier.

- La constitution d'une Association Syndicale Libre ayant pour objet la gestion et la propriété des espaces et équipements collectifs de l'Ensemble immobilier, et à laquelle seront cédés :
  - le **volume 104** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,
  - le **volume 5** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**.

- La modification de l'état descriptif de division et règlement de copropriété afin :
  - d'annuler les lots de copropriété correspondant au marché couvert et au parc de stationnement public, savoir :
    - le **lot 3** compris dans le **volume 103** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,
    - le **lot 1** compris dans le **volume 101** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339,** et dans le **volume 3** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**.
  - de réduire corrélativement l'assiette de la copropriété aux seuls volumes comprenant les lots de copropriété constitutifs des bureaux et du parc de stationnement privé, savoir :
    - le **volume 102** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339,**

- et le **volume 4** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288,**

**4/** Approuvé les projets d'actes notariés établis par l'étude Cheuvreux, tels qu'annexés aux convocations, savoir :

- L'Etat Descriptif de Division en Volumes et constitution de Servitudes sur la parcelle A numéro 339 ;

- Le Modificatif à l'Etat Descriptif de Division en Volumes sur la parcelle A numéro 288 ;

- L'acte contenant les Statuts de l'Association Syndicale Libre devant régir l'Ensemble immobilier et le Cahier des Charges dudit Ensemble immobilier ;

- La cession à l'euro symbolique du volume 104 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 et du volume 5 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 288, par le syndicat des copropriétaires de l'Ensemble immobilier au profit de l'Association Syndicale Libre qui aura été préalablement constituée, et le retrait corrélatif desdits volumes de l'assiette de la copropriété existante ;

- Le Modificatif à l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété contenant réduction de l'assiette de la copropriété aux seuls volume 102 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 et volume 4 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A numéro 288.

Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété [ • • ] en date [ • • ] demeure ci-annexée.

(Annexe n°2. **PV AG DU ---**)

### 5.5.2. Délibération de la Ville de MALAKOFF

Par délibération du conseil municipal en date du [ • • ], la Ville de MALAKOFF a :

**1/** Constaté l'irrégularité de la copropriété mise en place pour le marché couvert (lot 3) et le parking public (lot 1) de l'Ensemble immobilier.

**2/** Approuvé le processus de régularisation de l'organisation juridique existante, tel que rappelé ci-avant, et les projets d'actes notariés nécessaires à cette régularisation et établis par l'étude Cheuvreux.

**3/** Prononcé le déclassement rétroactif des volumes comprenant les lots constitutifs des bureaux et du parc de stationnement privé, et des volumes comprenant les locaux et espaces collectifs, savoir :

- les volume **102 et 104** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339,**
- et les volumes **4 et 5** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**.

### 5.6. EFFET RELATIF / ORIGINE DE PROPRIETE

[ • • ]

### 5.7. MODIFICATION DE L'ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

Par suite de ce qui précède :

**1/ La partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339** a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division en Volumes suivant acte reçu ce jour, préalablement aux présentes, par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire soussignée, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2.

Aux termes de cet acte, la partie de l'Ensemble immobilier édifiée sur la parcelle cadastrée section A numéro 339 a été divisée en **QUATRE (4) volumes numérotés CENT UN (101) à CENT QUATRE (104)**, savoir :

| | |
|---|---|
| - Volume CENT UN (101) : | Parc de stationnement public |
| - Volume CENT DEUX (102) : | Bureaux et parc de stationnement privé |
| - Volume CENT TROIS (103) : | Marché couvert |
| - Volume CENT QUATRE (104) : | Surplus, espaces et locaux destinés à devenir la propriété de l'ASL |

**2/ L'Etat Descriptif de Division en Volume rattaché à la parcelle section A numéro 288** a fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu ce jour, préalablement aux présentes, par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire soussignée, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2.

Aux termes de cet acte, le volume 1 a été divisé en **TROIS (3) nouveaux volumes numérotés TROIS (3) à CINQ (5)** :

| | |
|---|---|
| - Volume TROIS (3) : | Partie du parc de stationnement public |
| - Volume QUATRE (4) : | Partie du parc de stationnement privé |
| - Volume CINQ (5) : | Partie du local technique destiné à devenir la propriété de l'ASL |

**3/ Une Association Syndicale Libre dénommée ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POINT SUD** (ci-après dénommée également « **ASL POINT SUD** »)devant régir l'Ensemble immobilier a été constituée suivant acte reçu ce jour, préalablement aux présentes, par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire soussignée, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2. Aux termes de ce même acte, **un cahier des charges dudit Ensemble immobilier** a également été établi.

En suite des actes ci-avant visés l'Ensemble immobilier dont il s'agit, édifié sur un terrain sis à MALAKOFF (Département des Hauts de Seine - 92240), dans la ZAC du Centre Ville, 38 à 40 rue Gabriel Crié et 28 rue Raymond Fassin, a désormais pour assiette :

- les **volumes 101, 102, 103 et 104** dépendants de la division en volumes rattachée à la **parcelle A numéro 339**,
- et les **volumes 3, 4 et 5** dépendants de la division en volumes rattachée à la **parcelle A numéro 288**.

**CECI EXPOSÉ, il est dressé le présent Acte comprenant :**

**TITRE I :** **VENTE** des Biens, savoir :

- le **volume 104** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,
- le **volume 5** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**.

par le Syndicat des copropriétaires POINT SUD au profit de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POINT SUD

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

**TITRE II :** **MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** afin de retirer corrélativement de l'assiette de la copropriété de l'Ensemble immobilier, les Biens ci-dessus mentionnés.

**TITRE I**

**VENTE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POINT SUD**

**AU PROFIT DE L'ASL POINT SUD**

## 6. PREMIERE PARTIE

## 7. IDENTIFICATION DES PARTIES

### 7.1. VENDEUR

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POINT SUD**, Syndicat de copropriété au capital de €, dont le siège est à , , non immatriculée au SIREN.

### 7.2. ACQUEREUR

L'Association dénommée **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POINT SUD** Association déclarée dont les formalités de déclaration et d'enregistrement sont en cours auprès de la Préfecture de Nanterre , dont le siège est à , .

## 8. PRESENCE-REPRESENTATION

### 8.1. VENDEUR

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POINT SUD est représentée à l'acte par .

### 8.2. ACQUEREUR

L'Association dénommée **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POINT SUD** est représentée à l'acte par .

## 9. QUOTITES ACQUISES

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE POINT SUD acquiert la totalité en pleine propriété des Biens.

## 10. DELAI DE REFLEXION LOI SRU

Les Parties déclarent que le Bien n'est pas à usage d'habitation et que l'Acquéreur est une personne morale, par suite les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables à la Vente.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

## 11. CONVENTION PRINCIPALE : VENTE

Par ces présentes, le Vendeur, vend à l'Acquéreur qui accepte d'acquérir, la pleine propriété du Bien ci-après désigné à l'Article **"DESIGNATION DES BIENS VENDUS".**

## 12. DESIGNATION DES BIENS VENDUS

### 12.1. ARTICLE UN - VOLUME 5 DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME RATTACHE A LA PARCELLE SECTION A NUMERO 288

**Situation du terrain d'assiette de la volumétrie**

A MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) 92240 Rue Gabriel crié sans numéro, identifié au cadastre, savoir :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| A | 288 | Rue raymond fassin | 00 ha 07 a 82 ca |

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°3. **PLAN CADASTRAL**)

**Désignation du volume**

VOLUME numéro cinq (5) dont la description est la suivante :

**VOLUME 5**

Le volume 5 (repéré sous teinte jaune sur les plans annexés), est destiné à contenir une partie de local technique.
Volume de forme régulière situé au 1er sous-sol ayant une surface de base de 10m² à partir des altitudes variables de 62.37 à 62.45m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 65.13m N.G.F.

Tel que le Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### 12.2. ARTICLE DEUX - VOLUME 104 DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME RATTACHE A LA PARCELLE SECTION A NUMERO 339

**Situation du terrain d'assiette de la volumétrie**

A MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) 92240 38 -40 rue Gabriel Crié, et 28 rue Raymond Fassin,

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| A | 339 | 38 rue Gabriel Crié | 00 ha 42 a 97 ca |

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°4. **PLAN CADASTRAL**)

**Désignation du volume**

VOLUME numéro cent quatre (104) dont la description est la suivante :

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

**VOLUME 104**

Le **volume 104** *(repéré sous teinte jaune sur les plans annexés),* situé du tréfonds jusqu'au sursol, est destiné à contenir le surplus de l'assiette du présent Etat Descvriptif de Division en Volumes, ainsi que les espaces et locaux collectifs.

Volume de forme irrégulière se décomposant en neuf fractions :

La fraction n°104.1 située au tréfonds, destinée à contenir un tréfonds ayant une surface de base de 4304 m² sans limitation de profondeur jusqu'aux altitudes variables de 58.79 à 58.95 m N.G.F.

La fraction n°104.2 située au 2e sous-sol, destinée à contenir de la pleine terre ayant une surface de base de 81 m² à partir de l'altitude de 58.85 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 62.42 m N.G.F.

La fraction n°104.3 située au 1er sous-sol, destinée à contenir des locaux techniques (transfo, comptage, matériel, …), de la pleine terre ayant une surface de base de 138 m² à partir de l'altitude de 62.42 m N.G.F. jusqu'aux altitudes de 64.11, 65.14 (sous marché couvert) et variables de 63.75 à 65.18 (marches et chaussée au droit de rue Gabriel Crié) m N.G.F.

La fraction n°104.4 située au rez-de-chaussée, destinée à contenir un espace extérieur au droit de la rue Gabriel Crié, des marches, jardinières ayant une surface de base de 183 m² à partir des altitudes variables de 63.75 à 65.18 (droit de rue Gabriel Crié) m N.G.F. jusqu'aux altitudes de 68.99 et 69.78 m N.G.F.

La fraction n°104.5 située au 1er étage, destinée à contenir un vide ayant une surface de base de 81 m² à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

La fraction n°104.6 située au 1er étage, destinée à contenir un vide ayant une surface de base de 33 m² à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

La fraction n°104.7 située au 1er étage, destinée à contenir un vide ayant une surface de base de 334 m² à partir de l'altitude de 69.78 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F.

La fraction n°104.8 située au 2e étage au sursol, destinée à contenir un vide ayant une surface de base de 1725 m² jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F. sans limitation de hauteur.

La fraction n°104.9 située au 2e étage au sursol, destinée à contenir un vide ayant une surface de base de 420 m² jusqu'à l'altitude de 72.70 m N.G.F. sans limitation de hauteur.

Tel que le Bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### 12.3. PLANS

A titre d'information, le Vendeur a remis à l'Acquéreur des plans établis par le cabinet par le Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, Géomètres-Experts associés, dont le siège est à PARIS 18ème arrondissement (75018), 17bis rue Joseph de Maistre :

1/ pour le volume 5 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A n° 288 :

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

Les plans annexés au modificatif à l'état descriptif de division en volumes suivant acte reçu ce jour, préalablement aux présentes, par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire soussignée, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2, lesdits plans référencés sous le numéro de fichier 21212/V3, savoir :

- Plan de situation (PLAN N°13)
- Niveau 2ème sous-sol – Etat initial (PLAN N°14)
- Niveau 1er sous-sol – Etat initial (PLAN N°15)
- Coupe BB' – Etat initial (PLAN N°16)
- Niveau 2ème sous-sol – Etat nouveau (PLAN N°17)
- Niveau 1er sous-sol – Etat nouveau (PLAN N°18)
- Coupe BB' – Etat nouveau (PLAN N°19)

2/ Pour le volume 104 dépendant de la division en volumes établie sur la parcelle cadastrée section A n° 339 :
Les plans annexés l'état descriptif de division en volumes suivant acte reçu ce jour, préalablement aux présentes, par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire soussignée, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2, lesdits plans référencés sous le numéro de fichier 21212/V1B, savoir :

- Plan de situation (PLAN N°02)
- Tréfonds (PLAN N°03)
- Niveau 2ème sous-sol (PLAN N°04)
- Niveau 1er sous-sol (PLAN N°05)
- Niveau rez-de-chaussée (PLAN N°06)
- Niveau 1er étage (PLAN N°07)
- Niveau 2ème étage au sursol (PLAN N°08)
- Coupe AA' (PLAN N° 09)
- Coupe BB' (PLAN N°10)
- Coupe CC' (PLAN N°11)
- Coupe DD' (PLAN N°12)

dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°5. **PLANS DES VOLUMES**)

## 13. NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La Vente porte sur la totalité de la pleine propriété du Bien.
Ce Bien appartient au Vendeur ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

## 14. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

### 14.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

#### Article un – Volume 5 de l'Etat Descriptif de Division en Volume rattaché à la parcelle section A numéro 288

L'Ensemble Immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean AGIER, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1981.
Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 28 janvier 1982 volume 4643 numéro 9.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

*Aux termes de cet acte, l'Ensemble Immobilier a été divisé en 2 volumes numérotés de UN (1) à DEUX (2).*

Ledit état descriptif de division modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GILLES de PELICHY, Notaire à Paris, ce jour un instant de raison avant les présentes dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2
*Aux termes de cet acte, le volume 1 a été subdivisé en trois (3) nouveaux volumes numérotés TROIS (3) à CINQ (5)*.

**Article deux – Volume 104 de l'Etat Descriptif de Division en Volume rattaché à la parcelle section A numéro 339**

L'Ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY notaire à PARIS ce jour un instant de raison avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2.

*Aux termes de cet acte, l'Ensemble Immobilier a été divisé en QUATRE (4) volumes numérotés CENT UN (101) à CENT QUATRE (104).*

### 14.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIETE – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il est ici précisé qu'initialement **la parcelle A 339 et le volume 1 dépendant de la division en volumes rattachée à la parcelle A 288 ont été placés sous le régime de la copropriété** aux termes du même acte que celui précédemment mentionné, savoir l'acte reçu le 18 décembre 1981 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 janvier 1982, volume 4643, numéro 9.

L'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété a par la suite fait l'objet :

- d'un acte rectificatif reçu le 23 mars 1982 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 5 avril 1982, volume 4735, numéro 4.

- d'un acte modificatif reçu le 23 avril 1982 par Maître Jean AGIER, Notaire à Paris, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 10 mai 1982, volume 4769, numéro 22.
*Aux termes de cet acte :*
  - *le lot de copropriété numéro 2 a été divisé en lots de copropriété numéros 6 à 21 et le lot de copropriété numéro 2 a été supprimé.*
  - *le lot de copropriété numéro 5 a été divisé en lots de copropriété numéros 22 à 27 et le lot de copropriété numéro 5 a été supprimé.*

- d'un acte modificatif reçu le 26 mai 2011 par Maître Olivier DUPARC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 11 juillet 2011, volume 2011P, numéro 7929.
*Aux termes de cet acte le lot de copropriété numéro 17 a été divisé en lots de copropriété numéros 28 à 46 et le lot de copropriété numéro 17 a été supprimé.*

- d'un acte modificatif reçu le 4 novembre 2016 par Maître Olivier DUPARC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 1er décembre 2016, volume 2016P, numéro 11811.
*Aux termes de cet acte :*
  - *le lot de copropriété numéro 25 a été divisé en lots de copropriété numéros 47 et 48 et le lot de copropriété numéro 25 a été supprimé.*
  - *il a été créé deux parties communes spéciales aux lots n° 47 et 48.*

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

- d'un acte modificatif reçu le 4 novembre 2016 par Maître Marie-Françoise LEDUC, Notaire à Paris, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 25 novembre 2016, volume 2016P, numéro 11571, comprenant :

*Aux termes de cet acte :*

- *le lot de copropriété numéro 4 a été divisé en lots de copropriété numéros 49 à 54 et le lot de copropriété numéro 4 a été supprimé.*
- *à la suppression du lot de copropriété numéro 49 et la création d'une partie commune spéciale aux lots de copropriété numéros 50 à 54.*

## 15. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean AGIER, Notaire à PARIS le 18 décembre 1981 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2, le 28 janvier 1982 volume 4643, numéro 9.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Emmanuelle GILLES DE PELICHY, Notaire à PARIS le [ • • ] en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2.

## 16. CHARGES ET CONDITIONS

Les diverses charges et conditions de la Vente qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées dans la deuxième partie de l'Acte.

## 17. PROPRIETE JOUISSANCE

### 17.1. PROPRIETE

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

### 17.2. JOUISSANCE

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les Parties déclarant que les Biens sont entièrement libres de location.

## 18. PRIX

### 18.1. MONTANT DU PRIX

La Vente est conclue moyennant le Prix de **UN EURO (1,00 EUR)**.

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

## 19. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

### 19.1. PAIEMENT DU PRIX

L'Acquéreur a payé le Prix ci-dessus exprimé comptant ce jour en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.
Ainsi que le Vendeur le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

**DONT QUITTANCE**

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

### 19.2. DESISTEMENT D'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

## 20. PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de VANVES 2.

## 21. DECLARATION FISCALES

### 21.1. PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

La Vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, les copropriétaires bénéficient de l'exonération de l'impôt sur les 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.

Le Vendeur déclare qu'il n'est pas soumis, à l'occasion de la présente vente, à l'application des dispositions relatives aux plus-values des particuliers compte tenu de sa qualité.

### 21.2. TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La présente mutation sera soumise à la taxe de publicité foncière de droit commun prévue à l'article 1594 D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par la valeur vénale dudit Bien soit [ • • ].[Valeur vénale à indiquer par le Vendeur]

### 21.3. DROITS

| | | | | Mt à payer |
|---|---|---|---|---|
| *Taxe départementale* [ • • ] | x | 4,50 % | = | 0,00 |
| *Taxe communale* [ • • ] | x | 1,20 % | = | 0,00 |
| *Frais d'assiette* 0,00 | x | 2,37 % | = | 0,00 |
| | | | **TOTAL** | **0,00** |
| **Le minimum de perception est de 25 Euros** | | | | **25,00** |

### 21.4. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

| Type de contribution | Assiette | Taux | Montant |
|---|---|---|---|
| Contribution proportionnelle taux plein | [ • • ] | 0,10% | 15,00 euros |

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

## DEUXIEME PARTIE

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

## 22. RAPPEL DU PRINCIPE DES CHARGES ET CONDITIONS

La Vente est consentie et acceptée sous les charges, conditions et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.

## 23. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DU BIEN

### 23.1. GARANTIE D'EVICTION

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

A cet égard, le Vendeur déclare :
- qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du Bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'Acquéreur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette Vente.

### 23.2. SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le n'a révélé aucune inscription.

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

### 23.3. ORIGINE DE PROPRIETE

Les Parties dispensent le Notaire de relater l'origine de propriété et déclarent vouloir se référer aux actes relatifs à l'organisation juridique visés à l'Article 18 de l'Acte qui la contient.

### 23.4. SERVITUDES

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

Le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir sur le Bien aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes en dehors :
- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme et règlements administratifs ou autres,

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

- de celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété, et le cas échéant les actes relatifs à la zone d'aménagement dont dépendrait le Bien.
- de celles-ci-après rappelées dans les actes organiques de l'Ensemble Immiblier, notamment les états descritpifs de division en volumétrie, et leurs modificatifs éventuels, l'état descriptif de division en copropriété et ses modificatifs rappelés en exposé des présentes.

### 23.5. ETAT DU BIEN

L'Acquéreur, sous réserve des déclarations faites, et garanties consenties dans l'Acte par le Vendeur, prendra le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, sans garantie de la part du Vendeur en raison notamment :
- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol du Bien (présence de réseaux, nappes, excavations, etc…) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ;
- soit pour erreur dans la désignation ou la consistance du Bien.

L'Acquéreur déclare que la désignation des Biens figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

### 23.6. CONTENANCE

**Du terrain**

Le Vendeur ne donne à l'Acquéreur aucune garantie de contenance de l'assiette foncière du Bien, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

**Des constructions**

La Vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996, comme portant sur des volumes.
Le Vendeur ne donne à l'Acquéreur aucune garantie de contenance des constructions, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

### 23.7. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (DIUO)

Le Bien a été édifié dans le cadre d'une opération de bâtiment n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993 au motif que l'exécution des travaux du gros œuvre ou du lot principal a été achevée avant le 1er janvier 1996.
Par conséquent, la réalisation de cette opération n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 4532-16 du code du Travail.

### 23.8. URBANISME

L'Acquéreur reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins requis la signature de l'Acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur. Il renonce expressément, par voie de conséquence, à

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le Vendeur.

### 23.9. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La Vente donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R 213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.
Les pièces justifiant de la purge du droit de préemption urbain sont demeurées ci-annexées.

(Annexe n°9. **JUSTIFICATION DE LA PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**)

### 23.10. ASSURANCE MULTIRISQUES

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances en sa qualité de propriétaire.

Le Vendeur procédera à ses frais, à la résiliation de la police d'assurance multirisques couvrant le Bien qu'il aurait pu souscrire en sa qualité de propriétaire.
L'Acquéreur confère en tant que de besoin mandat au Vendeur de résilier toutes polices d'assurances lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation de la Vente.

## 24. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DU BIEN

### 24.1. CONTRATS

#### Contrats de fourniture de fluides

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats d'abonnement à l'eau, au gaz et à l'électricité qui ont pu être contractés par le Vendeur, pour l'usage du Bien.

Information à fournir par le syndic

#### Contrats d'entretien et de maintenance

Le Vendeur déclare avoir conclu divers contrats pour la maintenance et l'entretien des Biens, dont la liste est demeurée ci-annexée après mention.

(Annexe n°10. **LISTE DES CONTRATS**)

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation à ses frais et risques de tous contrats afférents au Bien, notamment ceux relatifs à leur maintenance, et à leur entretien. En conséquence, dans l'hypothèse où le Vendeur recevrait des factures relatives à ces contrats pour la période postérieure à ce jour, il les transmettra à l'Acquéreur qui s'oblige dès à présent à les régler. L'Acquéreur s'engageant à rembourser au Vendeur, à première demande de ce dernier, les sommes qui auraient pu être payées par le Vendeur pour la période postérieure à ce jour.

#### Contrats de travail

Le Vendeur déclare n'avoir conclu aucun contrat de travail attaché du Bien de nature à obliger l'Acquéreur à sa poursuite.

#### Contrats d'affichage

Le Vendeur déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le Bien.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

## 25. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DU BIEN

### 25.1. IMPOTS ET TAXES

Le Vendeur déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété du Bien.
L'Acquéreur acquittera à compter de ce jour les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le Bien peut et pourra être assujetti.
A ce titre, l'Acquéreur s'acquittera de la taxe foncière relative aux volumes transférés à compter de l'année [ • • ].

### 25.2. FRAIS

L'ensemble des frais et taxes entraînés par la réalisation définitive de la Vente, tels que la contribution de sécurité immobilière, les taxes et droits, les émoluments du notaire et frais de publication, à l'exclusion de tous frais de mainlevée d'inscription et des coûts des conseils extérieurs des Parties autres que les notaires rédacteur et participant, sont intégralement à la charge de l'Acquéreur.
Il en est de même pour tous les frais qui seront la suite et les conséquences de la Vente.

## 26. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

### 26.1. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT)

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

Les constats, états et diagnostics constituant le dossier de diagnostic technique, en considération de la nature des biens, de sa situation et de sa date de construction sont les suivants :
- 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,
- 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,
- l'état des risques et pollutions prévu au 2ème alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées audit I dudit article.

Le Vendeur rappelle qu'à sa connaissance les rapports dont la réunion constitue le dossier de diagnostic technique ont été établis par des personnes présentant les garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés au sens de l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le Vendeur ne garantit pas le contenu des rapports constituant le dossier de diagnostic technique établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.
De plus, le Vendeur déclare qu'il subroge l'Acquéreur dans ses droits et actions à l'égard des auteurs de ces rapports.

#### Réglementation relative à l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au Vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
Cet état :

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

- s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997,
- doit être établi par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés,
- doit indiquer la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Diag amiante : Fiche récapitulative de DTA parties communes à fournir par le syndic

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Une copie de la fiche récapitulative du diagnostics technique amiantes de l'Ensemble Immobilier en date des [ • • ] est demeurée ci-annexée.
[ FOURNIR PAR LE SYNDIC LA FICHE RECAPITULATIVE SUR PARTIES COMMUNES ]

(Annexe n°19. ETAT AMIANTE)

L'Acqéureur fait son affaire de la situation des Biens au regard de la présence éventuelle d'amiante.

**Etat relatif à la présence de termites**

Diagnostic termites : A FAIRE ETABLIR pour la vente sur les volumes cédés

L'état mentionnant la présence ou l'absence de termites visé à l'article L 126-26 du Code de la construction et de l'habitation a été réalisé et communiqué par le Vendeur à l'Acquéreur.

Une copie de cet état termites est demeurée ci-après annexée.

(Annexe n°19. ETAT TERMITES)

**Etat de l'installation intérieure de gaz**

Le Vendeur déclare que le Bien est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation

**Etat de l'installation intérieure d'électricité**

Le Vendeur déclare que le Bien est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

**Etat des risques [A COMPLETER a réception du document à la vente]**

Conformément à l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, il a été établi un état des risques en date du [ • • ], demeuré ci-annexé, dont il résulte :
- que le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé le ;
- que le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé le ;
- que le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé le ;
- que le Bien est situé dans une commune de sismicité zone [ • • ] ([ • • ]) ;
- que le Bien n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 ;
- que le Bien n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS) ;
- que le Bien n'est pas situé dans une commune concernée par le risque de trait de côte.
- que l'information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

catastrophe naturelle minière ou technologique est donnée dans le présent acte.
(Annexe n°11. **ETAT DES RISQUES**)

Déclaration sur les sinistres
Le Vendeur déclare que, depuis qu'il est propriétaire, le Bien n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, en application des dispositions de l'article L 125-2 du Code des Assurances ou les risques technologiques en application des dispositions de l'article L 128-2 du Code des Assurances.

**Diagnostic de performance énergétique**

DPE : confirmer l'absence de dispositif de chauffage – à adapter le cas échéant

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, les volumes entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R.134-1 du même code, les volumes constituant des bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux.

**Information concernant l'assainissement**

Le Vendeur déclare que les Biens Immobiliers ne sont pas concernés par la législation visée à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

**Etat relatif au risque de mérule**

Le Bien étant situé en dehors d'une zone délimitée en application de l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte du dossier d'urbanisme sus-visé, il n'a pas été établi d'état relatif à la présence ou l'absence d'un risque de mérule.

**Plan d'exposition au bruit**

Le Bien ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de [ • • ].

### 26.2. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

#### 26.2.1. Secteurs d'information sur les sols de l'article L 125-7 du code de l'environnement

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé qu'à ce jour le Bien n'est pas inclus dans un secteur d'information sur les sols.

#### 26.2.2. Informations relevant des dispositions de l'article L 514-20 du code de l'environnement

##### 26.2.2.1. Informations de l'Acquéreur

A titre d'information, il a été remis à l'Acquéreur les résultats des consultations des bases de données publiques pour des sites Basias-Géorisques, BASOL, Base des Installations Classées, Géorisques et Errial. Une copie de l'ensemble de ces fiches est demeurée ci-annexée.
(Annexe n°13. **FICHES DES CONSULTATIONS DES BASES DE DONNEES PUBLIQUES**)

Il est ressorti de la consultation de ces bases de données publiques qu'aucun site n'est recensé à l'adresse des Biens, à l'exception d'une activité de garage à l'adresse 34 rue Gabriel Crié, exploité par la société dénommée « Espérance Automobilie ».

En outre la Préfecture des Hauts de Seine a été intérrogé afin de connaitre la

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

présence actuelle ou passée d'instalations soumises à la règlementation ICPE ; les informations obtenues en retour ont fait mention de quatre dossiers archivés pour des installations situées aux 34, 36, 38 et 40 rue Gabriel Criée ; il est précisé que l'un desdits dossiers est archivé au nom de Monsieur JOUVENT Goerge, lequel était le pétitionnaire des autorisations de construire demandées pour la constrcution de l'Ensemble Immobilier au sein duqeul les Biens sont édifiées.

#### 26.2.2.2. Déclarations du Vendeur au titre de l'article L 514-20 du Code de l'environnement

Le Vendeur déclare :
- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée à l'exception des éventuelles installatons issues de la base BASIAS et de celles recensées par la Préfecture, et notamment de celle archivée sous le nom de Georges JOUVENT, pétitionnaire du permis des autorisations de construire demandées pour la constrcution de l'Ensemble Immobilier au sein duqeul les Biens sont édifiées.

#### 26.2.2.3. Conventions des Parties

Le Vendeur vend le Bien en l'état sans aucune garantie, et uniquement pour un usage autre que l'habitation.

En conséquence, l'Acquéreur reconnaît :
- avoir été suffisamment informé par le Vendeur de la situation environnementale au titre de l'article L514-20 du Code de l'environnement,
- faire son affaire personnelle de la présence passée et présente des installations classées pour la protection de l'environnement, de leur situation juridique et de leurs conséquences matérielles ;
- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour analyser l'ensemble des pièces et rapports environnementaux mis à sa disposition.

### 26.2.3. <u>Etat environnemental du Bien – Déchets</u>

#### 26.2.3.1. Information de l'Acquéreur

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions de l'article L 541-4-1 du Code de l'Environnement, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.
Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).
En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

#### 26.2.3.2. Déclaration du Vendeur

Le Vendeur déclare :
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de "producteur" ou de "détenteur" de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du Bien ;
- que, depuis qu'il est propriétaire, il n'a pas procédé à l'excavation de terre, ni à l'enfouissement de déchet dans le Bien.

Transformateur électrique dans les volules vendus : absence de PCB à confirmer par le syndic - vendeur

### 26.3. AUTRES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES - TRANSFORMATEUR A PYRALENE

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe, dans le Bien, aucun appareil dont le fluide contient des PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles).

### 26.4. DISPOSITONS DIVERSES

#### 26.4.1. Lutte contre le blanchiment de capitaux

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

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

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

#### 26.4.2. Négociation

Les Parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.
Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

## TITRE II

## MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REDUCTION DE L'ASSIETTE DE LA COPROPRIETE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Par suite de la vente au profit de l'ASL des volumes suivants :
- le **volume 5** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 288**,
- le **volume 104** de l'Etat Descriptif de Division en Volumes rattaché à la parcelle cadastrée section **A numéro 339**,

il est procédé corrélativement au retrait des volumes 5 et 104 susmentionnés de l'assiette de la Copropriété de l'Ensemble immobilier.

Par suite la Copropriété de l'Ensemble immobilier dont fait l'objet une partie de l'Ensemble immobilier, est désormais établie sur les volumes suivants :
- les **volumes 3 et 4** dépendants de la division en volumes rattachée à la **parcelle A numéro 288**,
- et les **volumes 101, 102 et 103** dépendants de la division en volumes rattachée à la **parcelle A numéro 339**.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

## 27. DISPOSITIONS COMMUNES

### 27.1. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'Acquéreur qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du Vendeur à ce sujet.
En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'Acquéreur devront s'effectuer à l'adresse constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.
La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera à l'adresse constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.
Chacune des Parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### 27.2. ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### 27.3. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### 27.4. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime bien l'intégralité du prix convenu.
Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette information ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### 27.5. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

La Vente est régie par le droit français, conformément auquel elle sera interprétée.
Tout litige découlant de la Vente sera soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel du Bien.

### 27.6. MEDIATION

Les Parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

### 27.7. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL PAR L'OFFICE NOTARIAL SOUSSIGNE

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.
Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### 27.8. CERTIFICATION D'IDENTITE

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 092-219200466-20231226-DEL2023_122-DE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements, comme prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

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