



Formule de publication

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

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

R214P02 2022 D N° 22916
VIAR

Date : 20/05/2022

Volume : B214P02 2022 P N° 15734

0913	16 200 000,00 EUR *	4,50 % =	729 000,00 EUR
Y125	729 000,00 EUR *	2,37 % =	17 277,00 EUR
0685	2 180 000,00 EUR *	0,60 % =	13 080,00 EUR
0755	16 200 000,00 EUR *	1,20 % =	194 400,00 EUR

CSI : 16.200,00 EUR

Droits : 953.757,00 EUR

TOTAL

59788901

CGA/ANI/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
Le VINGT DEUX AVRIL**

**A PARIS 8ème arrondissement, en l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Céline GALY-CARCENAC, 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 à la requête des Parties ci-après
identifiées.**

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

La première partie 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.

PREMIERE PARTIE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. VENDEUR

La Société dénommée **78 BOISSIERE**, société par actions simplifiée au capital de 1000€, dont le siège est à PARIS 8E ARRONDISSEMENT (75008), 6 avenue Matignon, identifiée au SIREN sous le numéro 898611702 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

- La Société dénommée 78 BOISSIERE est représentée à l'acte par la société dénommée FINANCIERE DU GRAND PALAIS, société par actions simplifiée, dont le

— 1 — *hw* *AD* *dy*

siège social est à PARIS (75008), 6 avenue Matignon, identifiée au SIREN sous le numéro 818635534 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS,

Agissant en qualité de présidente de la société, nommée à cette fonction aux termes de la délibération de la collectivité des associés en date du 28 janvier 2022 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts (notamment des articles 2 et 13).

La société FINANCIERE DU GRAND PALAIS, elle-même représentée aux termes des présentes par **Monsieur Olivier HALIMI** professionnellement domicilié à PARIS (75008), 6 avenue Matignon, agissant en sa qualité de président de ladite société, nommé à cette fonction aux termes des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts (notamment articles 1.2 et 3)

Une copie des statuts de la société et de son Kbis est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°1. **POUVOIRS VENDEUR**)

1.2. ACQUEREUR

La Société dénommée **78 RUE BOISSIERE**, Société civile au capital de 1000 €, dont le siège est à TOULOUSE (31000), 12 rue Mirepoix, identifiée au SIREN sous le numéro 911646271 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

- La Société dénommée 78 RUE BOISSIERE est représentée à l'acte par par Madame Anne d'USTON, Prospectrice foncière, demeurant professionnellement à PARIS 8^{ème} 47 rue de Rome, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Sophie MONNE aux termes d'une procuration en date à TOULOUSE du 20 avril 2022 dont une copie demeurera ci-annexée.

Madame Sophie MONNE agissant en sa qualité de gérante de ladite société et ayant tous pouvoirs aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des associés en date du 20 avril 2022 dont une copie du procès-verbal demeurera ci-annexée.

(Annexe n°2. **POUVOIRS ACQUEREUR**)

1.3. PRETEUR

La Société dénommée **BRED BANQUE POPULAIRE**, Société anonyme coopérative de banque populaire au capital de 1.495.866.772,29 €, dont le siège est à PARIS (75012), 18 quai de la Rapée, identifiée au SIREN sous le numéro 552091795 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

- La Société dénommée BRED BANQUE POPULAIRE est représentée à l'acte par Madame Aurélie NIVET, Collaboratrice de Maître Céline GALY-CARCENAC, Notaire soussignée, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Corinne LEGER-LICOINE, Directrice des Opérations, et Madame Anne MERIGUET, Directrice du Pôle Financement Entreprises aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 19 avril 2022 qui demeurera ci-annexée.

Madame Anne MERIGUET, susnommée, ayant tous pouvoirs en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Olivier KLEIN, Directeur Général, en date du 7 octobre 2021, et Madame LEGER-LICOINE, susnommée, ayant tous pouvoirs en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Olivier KLEIN, Directeur Général, en date du 30 août 2021.

(Annexe n°1. **POUVOIRS BANQUE**)

1.4. QUOTITES ACQUISES

La société 78 RUE BOISSIERE acquiert la toute propriété du Bien.

2. DECLARATIONS DE CAPACITE – ELECTION DE DOMICILE

2.1. DECLARATION DE CAPACITE

Les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, les informations suivantes, sans lesquelles l'autre Partie n'aurait pas contracté :

- être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant à l'Acte sont exactes et à jour ;
- n'avoir pas fait et ne pas faire l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du livre VI du Code de commerce relatives aux difficultés des entreprises et portant sur la prévention des difficultés des entreprises, la sauvegarde, le redressement judiciaire et la liquidation judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions susvisées, n'est susceptible d'être introduite par un tiers ;
- que son représentant légal n'a pas fait l'objet de mesures visées par les dispositions des articles L. 653-8 du Code de commerce ;
- n'être concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- avoir, ainsi que son représentant, la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte, et que ces autorisations ne sont concernées par aucune demande en nullité ;
- que la signature et l'exécution du présent acte ne contreviennent ni à ses statuts ou délibérations de ses associés ou décisions de ses mandataires sociaux ni à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution de ses engagements nés du présent acte ;
- que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des présentes ;
- que rien dans sa situation n'est de nature à faire obstacle à la Vente ou à en remettre en cause la validité.

2.2. ELECTION DE DOMICILE

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

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

3. DEFINITIONS – INTERPRETATION – FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

3.1. TERMINOLOGIE – DEFINITIONS

3.1.1. 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 :

3.1.2. Définitions

Acquéreur : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'Article "**IDENTIFICATION DES PARTIES**".

Acte : désigne le présent acte authentique de vente et ses Annexes avec lesquelles il forme un tout indivisible, contenant Vente du Bien.

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints à l'Acte et formant un tout indissociable avec l'Acte, étant ici précisé que les attestations d'architecte, les relevés et documents établis par les géomètres et les diagnostics formant le dossier de diagnostic technique, ont été rédigés ou établis sous la responsabilité de leurs auteurs.

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

Bail : désigne le bail et ses avenants en cours consenti sur le Bien.

Bail/Baux : désigne, au singulier chaque bail et ses avenant éventuels et au pluriel l'ensemble des baux et avenants, emportant location de locaux dépendant du Bien à la date de l'Acte, tels qu'ils figurent sur l'état locatif.

Bien : désigne l'immeuble objet des présentes dont la désignation figure sous l'Article "**DESIGNATION**".

Conseils : désigne tous sachant, experts, avocats, gestionnaires et autres professionnels choisis et missionnés par une Partie afin de procéder à une analyse complète et d'apprécier ainsi la situation juridique, technique, fiscale, environnementale, locative et administrative du Bien.

Dossier d'Informations : désigne l'ensemble des documents et pièces mis à la disposition de l'Acquéreur par le Vendeur sur l'Espace Notarial de la Chambre des Notaires de Paris, préalablement à la signature de la Vente et dont la liste forme Annexe.

Jour(s) Ouvré(s) : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié à Paris. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant.

Partie(s) : désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur, et individuellement le Vendeur ou l'Acquéreur.

Preneur(s)/Locataire(s) : désigne au singulier tout preneur au titre d'un Bail et au pluriel, l'ensemble des preneurs au titre des Baux.

Prêteur : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'Article "**IDENTIFICATION DES PARTIES**".

Prix : désigne le prix de vente du Bien tel que fixé par les Parties à l'Article "**PRIX**".

Promesse : désigne la promesse unilatérale de vente reçue par Maître Séverine LEBOVICI, notaire à PARIS, le 17 février 2022, dont l'Acte constate la réitération.

Vendeur : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'Article "**IDENTIFICATION DES PARTIES**".

Vente : désigne la vente du Bien qui est constatée aux termes de l'Acte.

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

3.2. INTERPRETATION

Jusqu'à la Vente, les relations entre les Parties ont été régies par les stipulations de la Promesse. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et l'Acte, les stipulations de l'Acte prévaudront.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font novation à tout accord ou convention antérieure à la signature des présentes.

En outre, dans l'Acte :

- les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un Article ou à une Annexe se comprend comme référence faite à un Article de l'Acte ou à une Annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse,
- l'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit.

3.3. 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, les garanties conférées et les déclarations faites à l'Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent, le cas échéant, du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

4. EXPOSE

4.1. DOCUMENTATION

Les Parties précisent que préalablement aux présentes :

- L'Acquéreur a été admis à visiter le Bien et a pu effectuer toutes les visites qu'il a estimé nécessaires, éventuellement accompagné de ses Conseils,
- Et le Vendeur a mis à la disposition de l'Acquéreur le Dossier d'informations pour lui permettre de l'analyser et de réaliser ses propres investigations afin d'apprécier les éléments déterminants de son consentement à la signature de l'Acte.

Le détail du Dossier d'informations est résumé sous forme d'un sommaire annexé aux présentes.

(Annexe n°2. **SOMMAIRE DU DOSSIER D'INFORMATIONS**)

Le Vendeur déclare :

- que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi,
- qu'il a répondu de bonne foi aux questions de l'Acquéreur dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession,
- qu'il a souhaité ne contracter qu'après avoir laissé à l'Acquéreur un délai suffisant pour analyser le Dossier d'informations.

L'Acquéreur déclare :

- avoir procédé tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de ses Conseils, à une étude lui permettant de conclure, de manière éclairée, le présent Acte, notamment tant par les visites du Bien qu'il a réalisées et fait réaliser que par l'analyse du Dossier d'informations,
- avoir bénéficié du délai suffisant pour analyser le Dossier d'Informations et par suite se satisfaire des Informations qui lui ont été communiquées par le Vendeur.

Il est en outre précisé que les surfaces indiquées dans le Dossier d'information l'ont été à titre purement informatif et que le Vendeur ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits faisant partie du Dossier d'Informations, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des organismes qui les ont établis.

En conséquence des déclarations qui précèdent, l'Acquéreur ne pourra prétendre du Vendeur, à compter de ce jour, à aucune information supplémentaire, ni exiger aucune vérification ou investigation, ni demander aucun document supplémentaire, autre que ce qui pourrait être indiqué le cas échéant à l'Acte.

4.2. ECONOMIE DE L'OPERATION

Le Vendeur précise que l'étude approfondie du Bien que l'Acquéreur a effectuée, a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui consentir la Promesse à lui ou à son substituant, voulant que dans ces conditions la présente Vente soit consentie et acceptée sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à sa charge en faveur de l'Acquéreur, autre que la garantie d'éviction, les garanties légales et les déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.

Par conséquent, l'Acquéreur déclare que la valorisation du Bien et la détermination des charges et conditions de la Vente tiennent compte de toutes les spécificités qu'il a été en mesure d'identifier durant son étude et d'analyser préalablement aux présentes.

Dans ces conditions, l'Acquéreur, reconnaît et accepte :

- (i) que la Vente intervient en l'état, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Vendeur autre que la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil, en tant qu'elle porte sur le droit de propriété, des garanties légales, et les déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.
- (ii) qu'il fera son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de tous ordres, notamment juridiques, administratifs, locatifs, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter ou qui ont pu affecter le Bien, de sa situation au regard de l'environnement, de son usage et de sa destination, s'interdisant de poursuivre le Vendeur à ce titre.

Il est en outre précisé que le Vendeur ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits faisant partie de la documentation, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité des organismes qui les ont établis.

4.3. DELAI DE RETRACTATION LOI SRU-SUBSTITUTION

L'Acquéreur étant une personne morale, les dispositions protectrices de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables à la Vente.

Observation étant ici faite que la promesse de vente du 17 février 2022 visée ci-dessus, a été régularisée au profit de la société CASO PATRIMOINE, laquelle a substitué dans le bénéfice de ladite promesse de vente la société 78 RUE BOISSIERE, Acquéreur aux présentes. La société CASO PATRIMOINE a informé le Vendeur de cette substitution par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 4 avril 2022. Le Vendeur confirme la bonne réception de la notification de la substitution et déclare ne pas s'opposer à ladite substitution. L'Acquéreur déclare qu'il a fait son

affaire personnelle avec la société CASO PATRIMOINE du remboursement de l'indemnité d'immobilisation versée lors de la signature de la Promesse.

Il est ici précisé que le bénéficiaire initial, la société CASO PATRIMOINE, n'a pas bénéficié des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation étant elle-même une personne morale.

5. 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 6.

6. DESIGNATION

Sur la commune de **PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) 78 Rue Boissière,**

Un immeuble élevé sur rez-de-chaussée et caves, de 6 niveaux.

Cet immeuble comporte 6 logements, 2 locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et des locaux annexes, et une loge anciennement de concierge.

Ayant pour assiette foncière la parcelle figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
FK	6	78 rue Boissière	00 ha 03 a 12 ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°3. **PLAN CADASTRAL**)

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.

L'Acquéreur déclare connaître le Bien pour l'avoir vu et visité en vue des présentes

6.1. PLANS ET SUPERFICIE

En complément de cette désignation, un tableau des surfaces de plancher pour une surface de 1.295,1 m², un tableau des surfaces utiles et habitable pour une surface de 1.177,9 m² ainsi que des plans établis par **LANQUETIN & ASSOCIES géomètres experts**, dont le siège est à **ASNIERES SUR SEINE (92600) 54 avenue de la Marne** sont annexés aux présentes.

(Annexe n°4. **TABLEAU DE SUPERFICIE ET PLANS**)

Il est expressément convenu que ces documents et surfaces sont donnés à titre purement informatif, sans aucune garantie du Promettant. En outre, le Promettant ne garantit pas le contenu des calculs de surfaces et dimensions et des délimitations des désignations établis sous la responsabilité de leur auteur, ce que l'Acquéreur reconnaît et accepte.

Toutefois, le Vendeur accepte de subroger l'Acquéreur dans le bénéfice d'une éventuelle action à l'égard des auteurs de ces mesurages

7. 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.

8. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEBOVICI, Notaire à PARIS le 3 novembre 2021 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 16 novembre 2021 volume 2021P, numéro 20900.

9. 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.

10. PROPRIETE JOUISSANCE

10.1. PROPRIETE

L'Acquéreur est propriétaire du Bien à compter de ce jour.

10.2. JOUISSANCE

L'Acquéreur a la jouissance du Bien à compter de ce jour, savoir :

- par la prise de possession réelle des lieux pour la partie des locaux vacants composant le Bien,
- et pour la partie louée par la perception des loyers, le Bien étant pour partie loué dans les conditions plus amplement décrites en deuxième partie de l'Acte.

11. PRIX

11.1. MONTANT DU PRIX

La Vente est conclue moyennant le Prix de **SEIZE MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (16 200 000,00 EUR)**.

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

12. IMPUTATION

Il est précisé que sur le Prix réglé aux présentes s'impute la somme de HUIT CENT DIX MILLE EUROS (810 000,00 EUR) représentant le montant de l'indemnité d'immobilisation versée par la société CASO PATRIMOINE, bénéficiaire aux termes de la Promesse de Vente conclue entre les Parties.

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

13. FINANCEMENT PAR UN EMPRUNT

L'Emprunteur, reconnaît devoir la somme de SEPT MILLIONS D'EUROS (7 000 000,00 EUR) aux conditions ci-après définies, que le Prêteur, par les mains de son représentant ès-qualité, lui a prêtée à l'instant même.

Ce prêt n'est pas concerné par les dispositions des articles L 313-1 à L 313-63 du Code de la consommation.

Ce prêt résulte d'un contrat de crédit dont les conditions générales demeureront ci-annexés.

(Annexe n°5. CONDITIONS GENERALES PRET)

13.1. CARACTERISTIQUES DU PRET

Le Prêt est consenti aux conditions particulières suivantes :

1-Nature du prêt : PRET IMMOBILIER PROFESSIONNEL n°0006852019

Montant du prêt en principal : SIX MILLIONS D'EUROS (6 000 000,00 EUR)
 Montant du prêt garanti par l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : SIX MILLIONS D'EUROS (6 000 000,00 EUR)
 Durée : 15 ans
 Remboursement : 180 échéances constantes mensuelles de 37.787,24 Euros hors assurance
 Echéances :
 - Date de première échéance au plus tard le : 22 mai 2022
 - Date de dernière échéance au plus tard le : 22 avril 2037
 Date d'effet de péremption de l'inscription : VINGT DEUX AVRIL DEUX MIL TRENTE-HUIT
 Taux, hors assurance, de 1,70 % l'an
 Le taux effectif global (articles L 314-1 et suivants du Code de la consommation) ressort à 1,80 % l'an.

2-Nature du prêt : PRET IMMOBILIER PROFESSIONNEL n°0006852020

Montant du prêt en principal : UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR)
 Montant du prêt garanti par l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 EUR)
 Durée : 15 ans dont une période de franchise en capital de 179 mois
 Remboursement : une échéance constante mensuelle de 1.001.500,00 EUR
 Echéances :
 - Date de première échéance au plus tard le : 22 mai 2022
 - Date de dernière échéance au plus tard le : 22 avril 2037
 Date d'effet de péremption de l'inscription : VINGT DEUX AVRIL DEUX MIL TRENTE-HUIT
 Taux, hors assurance, de 1,80 % l'an
 Le taux effectif global (articles L 314-1 et suivants du Code de la consommation) ressort à 1,84 % l'an.

13.2. VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de SEPT MILLIONS D'EUROS (7 000 000,00 EUR) représentant le montant emprunté a été reçue par le notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'Acquéreur ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.
 L'Emprunteur s'oblige à employer cette somme au financement de la présente acquisition et à déclarer l'origine des deniers ayant servi au paiement afin de faire acquérir au Prêteur l'hypothèque légale du prêteur de deniers de l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du Prix, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

14. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

14.1. PAIEMENT DU PRIX

L'Acquéreur a payé le Prix ci-dessus exprimé comptant, savoir :

- à concurrence de HUIT CENT DIX MILLE EUROS (810 000,00 EUR) dès avant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné,
- à concurrence de QUINZE MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (15 390 000,00 EUR) aujourd'hui-même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné,

Ainsi que le Vendeur le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

14.2. 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.

14.3. DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'Acquéreur déclare que la somme qu'il vient de payer lui provient :

- à concurrence de NEUF MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (9 200 000,00 EUR) de ses deniers personnels,
- à concurrence de SEPT MILLIONS D'EUROS (7 000 000,00 EUR) au moyen du prêt consenti par le Prêteur.

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

15. HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS

15.1. CONSTITUTION DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE

Par suite de la promesse d'emploi, de la déclaration d'origine des deniers sus énoncés et de la quittance qui précède, reçus en la forme authentique, le Prêteur bénéficie de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers de l'article 2402 2°, lequel garantit le remboursement de la somme prêtée en capital, intérêts conventionnels, frais et accessoires soit à hauteur de la somme en principal de SEPT MILLIONS D'EUROS (7 000 000,00 EUR) augmentée des frais et accessoires évalués et portés au bordereau au taux de 20 % soit la somme totale de HUIT MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (8 400 000,00 EUR).

15.2. FORMALISATION DE L'INSCRIPTION DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE

L'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers bénéficiant au Prêteur sera, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai d'un mois à compter de la date des présentes, au service de la publicité foncière compétent.

15.3. DUREE DE L'INSCRIPTION

Conformément à l'article 2429 du Code civil, l'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'UN an (1) an à compter de la date de dernière échéance du prêt, soit jusqu'au VINGT DEUX AVRIL DEUX MIL TRENTE-HUIT.

Les Parties sont convenues que, pour le cas où le Prêteur serait encore à cette date, créancier de l'Emprunteur, en vertu du prêt, à quelque titre que ce soit, il sera demandé le renouvellement de l'inscription à son profit aux frais de l'Emprunteur, ce qui est d'ores et déjà accepté par son représentant.

16. DUREE DES INSCRIPTIONS

De convention expresse entre les Parties et conformément à l'article 2434 du Code civil, l'inscription à prendre en vertu des présentes aura effet jusqu'à l'expiration d'un

délai d'une année à compter de la date d'extrême exigibilité du prêt, c'est-à-dire pour la BRED BANQUE POPULAIRE :

jusqu'au 22 avril 2038, en ce qui concerne le prêt d'un montant de SEPT MILLIONS D'EUROS (7 000 000,00 EUR).

jusqu'au 22 avril 2038, en ce qui concerne le prêt d'un montant de UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 EUR).

Assiette des garanties

Sont donnés en garantie, au titre de ce prêt, le Bien, en ce compris :

- Toutes parties du Bien, avec toutes ses aisances et dépendances, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques sans exception ni réserve, tous ouvrages, travaux et constructions, édifiés ou à édifier, même si ceux-ci ne sont pas spécialement indiqués dans la désignation.
- Toutes dépendances du Bien sans exception, ni réserve, tous aménagements, installations, infrastructures secondaires et équipements qui pourront être réalisés et apportés au Bien pouvant avoir le caractère d'immeubles par destination.
- Tous droits à construire et autres droits immobiliers qui pourront être attachés aux Biens ; tous ouvrages, constructions et améliorations à édifier et qui pourront être édifiés, autres droits réels immobiliers et droits de superficie, sur lesquels l'Emprunteur consent qu'il soit pris et au besoin renouvelé toutes inscriptions utiles et nécessaires.

17. PUBLICATION

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

18. DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le Bien est entré dans le patrimoine du Vendeur, savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEOVICI, Notaire à PARIS le 3 novembre 2021 pour une valeur de onze millions cinq cent mille euros (11 500 000,00 eur), dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 16 novembre 2021 volume 2021P, numéro 20900.

Le représentant de la société vendeuse déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés au sens de l'article 206 du Code général des impôts ;
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du Service des impôts de SIE PARIS 8^{ème} ROME-MADELEINE 5 rue de Londres 75315 PARIS CEDEX 09 où elle est identifiée sous le numéro FR60898611702.

En conséquence, la Vente n'est pas soumise aux règles de la plus-value des personnes physiques édictées par les articles 150 U et suivants du Code général des impôts.

18.1. DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le Vendeur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de SIE PARIS 8^{ème} ROME-MADELEINE 5 rue de Londres 75315 PARIS CEDEX 09 et s'engager à signaler à ce service tout changement d'adresse.

18.2. INFORMATION

Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des Impôts, s'il est soumis à un taux proportionnel, doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

19. DECLARATIONS FISCALES

19.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Vendeur déclare :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'il agit en tant que tel pour la présente mutation ;
- que le Bien est achevé depuis plus de cinq ans à la date des présentes, de sorte que sa mutation est exonérée de taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions du 2° du 5 de l'article 261 du Code général des impôts ;
- qu'il ne souhaite pas exercer l'option offerte par le 5°bis de l'article 260 du Code général des impôts pour soumettre la présente mutation à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- et qu'en conséquence la présente mutation n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

19.2. 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 :

- Le Prix de Vente soit SEIZE MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (16 200 000,00 EUR),

19.3. DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=		729 000,00
16 200 000,00				
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=		194 400,00
16 200 000,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=		17 277,00
729 000,00				
TOTAL				940 677,00

Taxe additionnelle au profit de la région Ile de France

La présente mutation est régie par les dispositions de l'article 1599 sexies du Code général des impôts, telles qu'elles sont commentées au Bulletin Officiel des Finances Publiques – impôts (BOI-ENR-DG-60-10-20-20160406 et BOI-ENR-DG-60-10-10-20180502), lequel prévoit qu'il est perçu au profit de la Région d'Ile-de-France une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière

exigibles sur les mutations à titre onéreux [...] de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage mentionnés à l'article L. 520-1 du Code de l'urbanisme.

Le taux de cette taxe est fixé à 0,6 %.

A cet égard, l'Acquéreur déclare qu'il entend donner aux seuls locaux à un usage de commerce, à l'exclusion des locaux à usage d'habitation, une valeur de **DEUX MILLIONS CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (2.180.000,00 EUR)** constituant la base de cette taxe.

$2.180.000,00 \text{ €} \times 0,60\% = 13.080,00 \text{ Euros}$

19.4. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	16 200 000,00	0,10%	16 200,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

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

20. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES AU PRET

20.1. FORMALISATION DE L'INSCRIPTION D'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE PRETEUR DE DENIERS

L'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers sera formalisé par les soins du Notaire soussigné de la manière suivante :

Service de la publicité foncière	Service de la publicité foncière de PARIS 2
Nature d'inscription	Hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers
Taux d'intérêts fixe	1,70 % l'an
Montant en principal	6 000 000,00 euros
Intérêts portés pour mémoire	Mémoire
Accessoires évalués à 20 %	1 200 000,00 euros
Montant total de l'inscription	7 200 000,00 euros
Date de dernière échéance	vingt deux avril deux mil trente-sept (22 avril 2037)
Date de péremption de l'inscription	vingt deux avril deux mil trente-huit

Service de la publicité foncière	Service de la publicité foncière de PARIS 2
Nature d'inscription	Hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers
Taux d'intérêts fixe	1,80 % l'an
Montant en principal	1 000 000,00 euros
Intérêts portés pour mémoire	Mémoire
Accessoires évalués à 20 %	200 000,00 euros
Montant total de l'inscription	1 200 000,00 euros
Date de dernière échéance	vingt deux avril deux mil trente-sept (22 avril 2037)
Date de péremption de l'inscription	vingt deux avril deux mil trente-huit

20.2. RANG DE L'INSCRIPTION

L'inscription à prendre en vertu des présentes au profit du Prêteur viendra en premier rang, sans concurrence.

Si l'état sur formalités révèle des inscriptions ne permettant pas du Prêteur de venir au rang prévu, ces inscriptions devront faire l'objet d'une mainlevée dans les deux mois des présentes.

20.3. TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

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

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

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressée à la diligence du Prêteur et aux frais de l'Acquéreur.

Etant ici précisé que le Bien est assuré contre l'incendie auprès de GROUPAMA dont le courtier est BANK SARL BP 20524 31005 TOULOUSE CEDEX 6 suivant police numéro 41519676N en date du 22 avril 2022.

21. 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.

22. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA DISPOSITION DU BIEN

22.1. GARANTIE D'EVICITION

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.

22.2. RESCISION POUR LESION - COMPLEMENT DU JUSTE PRIX

Le Vendeur s'oblige à fournir au demandeur d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le complément du juste prix conformément à l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action, afin que l'Acquéreur ne puisse jamais être

inquiété ni recherché à ce sujet. En outre, le Vendeur s'oblige dès à présent à mettre l'Acquéreur hors de cause de toute procédure.

22.3. SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le **30 mars 2022** révèle l'existence d'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la SOCIETE CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER contre la société 78 BOISSIERE suivant acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS, le 3 novembre 2021, pour un montant en principal de ONZE MILLION DEUX CENT DOUZE MILLE MILLE EUROS (11.212.000,00 EUR), ladite inscription prise le 18 novembre 2021, volume 2021V, numéro 6363 et ayant effet jusqu'au 3 août 2024.

Par courrier en date du **6 avril 2022** dont une copie est demeurée ci-annexée, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement du solde de sa créance.

(Annexe n°6. COURRIER D'ACCORD DE MAINLEEVEE)

Le Vendeur donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le Prix tant le solde de la créance et que le montant des frais de mainlevée, à l'effet de régler le créancier et obtenir mainlevée de l'inscription sus-visée.

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.

22.4. ORIGINE DE PROPRIETE

22.4.1. Origine immédiate

Le Vendeur est propriétaire du Bien par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

La CAISSE INTERPROFESSIONNELLE DE PREVOYANCE ET D'ASSURANCE VIEILLESSE, par abréviation « C.I.P.A.V. », ayant son siège social à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008) 9 rue de Vienne, constituée par application du Livre 6, Titre 4 du Code de la Sécurité Sociale, des décrets du 19 juillet 1948 et du 22 novembre 1977 et de ses statuts approuvés par arrêté ministériel du 16 décembre 1977.

La C.I.P.A.V. est une section professionnelle de l'organisation autonome d'assurance vieillesse des professions libérales, dotée de la personnalité juridique et de l'autonomie financière conformément à l'article L 641-1 du Code de la Sécurité Sociale.

Laquelle caisse, non immatriculée à raison de son statut au registre du commerce et des sociétés mais dont le numéro INSEE est le 784 411 001 00018.

Suivant acte reçu par Maître Séverine LEBOVICI, notaire à PARIS, le 3 novembre 2021.

Moyennant les charges et conditions de droit en pareille matière cette acquisition est en outre intervenue moyennant le prix de de ONZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (11 500 000.00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par « SOCIETE CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER » par abréviation « SOCFIM », Société Anonyme à Directoire, ayant son siège à PARIS (quinzième arrondissement), 10 boulevard de Grenelle, identifiée sous le numéro SIREN 390 348 779 RCS PARIS, à concurrence de ONZE MILLIONS DEUX CENT DOUZE MILLE EUROS (11.212.000,00 EUR).

En garanti du remboursement de ce prêt il a été constitué un privilège de prêteur de deniers ayant effet jusqu'au 3 août 2024.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 16 novembre 2021, volume 2021P, numéro 20900.

Un état hypothécaire délivré sur cette formalité et négatif de toute autre inscription que celle sus-visée a été présenté au notaire soussigné.

22.4.2. Origine de propriété antérieure

Du chef de la CAISSE INTERPROFESSIONNELLE DE PREVOYANCE ET D'ASSURANCE VIEILLESSE

Les biens appartenaient à la CAISSE INTERPROFESSIONNELLE DE PREVOYANCE ET D'ASSURANCE VIEILLESSE par suite des faits et actes suivants :

- **La Nue-Propriété**

La nue-propriété pour l'avoir reçue de Monsieur Jean Félix Albert PICY, en son vivant architecte, demeurant à Nice (Alpes Maritimes) Villa « La Panserelle » avenue du Cap de Nice, célibataire majeur, né à Paris (75011) le 11 octobre 1893, décédé le 2 mai 1967,

Aux termes d'un acte d'attestation de propriété suite au décès de Monsieur PICY, reçu par Maître Pierre BONSERGENT, notaire à Paris le 23 novembre 1971, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de PARIS 8 le 15 mai 1972, volume 408 numéro 10.

Aux termes de cet actes les Biens ont été évalués à la somme de SIX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (650.000,00 FRs) pour la nue-propriété revenant au Vendeur.

- **L'Usufruit**

L'usufruit réservé au seul profit de Madame Marthe ROCHER est sans objet par suite de son décès survenu le 31 mars 2012. Une copie de l'acte de décès de Madame ROCHER est jointe au Dossier d'Informations.

22.4.3. Origine de propriété plus antérieure

Du chef de Monsieur PICY

Originellement les biens appartenaient à Monsieur Jean Félix Albert PICY, en son vivant architecte, demeurant à Nice (Alpes-Maritimes) Villa « Le Passerelle » avenue du Cap de Nice, célibataire majeur, né à Paris (11ème arrondissement) le 11 octobre 1893, pour l'avoir acquis de :

1. Monsieur Louis Charles DUPONT, et Madame Elisa CAULLIER, son épouse, demeurant ensemble à NEUILLY SUR SEINE rue Marché numéro 65.
2. Monsieur Rolland Albert Henri DUPONT, et Madame Louise Camille LAFOSSE, son épouse, demeurant ensemble à VERSAILLES rue Saint-Louis, numéro 11
3. Mademoiselle Yvonne Etienne DUPONT, célibataire, demeurant à NEUILLY SUR SEINE rue du Marché numéro 65.

Suivant acte reçu par Maître GUERIN et Maître BUCAILLE, notaire à PARIS, le 12 septembre 1921.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 475.000 francs, payé partie comptant et partie à terme, remboursé depuis ainsi qu'il résulte d'une quittance reçue par Maître GUERIN le 3 avril 1922.

Une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de la Seine, le 8 octobre 1921, volume 536 numéro 10, avec inscription d'office du même jour, volume 297 numéro 53, laquelle a été radiée définitivement le 13 juin 1922.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

22.5. 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,
- 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 énoncées dans une note établie par LANQUETIN ET ASSOCIES géomètres-experts à ASNIERES SUR SEINE (92600), 54 avenue de la Marne, le 9 juin 2021 ci-annexée.

(Annexe n°7. NOTE SUR LES SERVITUDES)

L'Acquéreur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Promettant résultant desdites servitudes.

22.6. 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.

Le Vendeur déclare :

- que le Bien n'est pas insalubre, qu'il n'a fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter ou d'exploiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ;
- que le Bien ne fait pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur le Bien à l'exception du sinistre déclaré par le locataire ATTIA qui a fait l'objet d'une déclaration de sinistre au titre d'infiltrations, lequel sinistre est visé dans l'état de sinistralité établi par le cabinet DIOT IMMOBILIER en date du 3 novembre 2021 ; le Vendeur a transmis dès avant ce jour à l'Acquéreur le rapport d'expertise établi par la Maaf en date du 6 février 2022 concluant à une indemnisation au profit de Monsieur ATTIA à concurrence de 1.117,87 Euros, rapport dont il résulte ce qui suit littéralement rapporté : « l'origine de la fuite a été réparée selon les dires de l'assuré », et qu'il appartient au Locataire d'effectuer les travaux de remise en état au moyen des indemnités d'assurance.
- qu'il n'a réalisé ou fait réaliser aucun travaux nécessitant une autorisation administrative sous réserve de ce qui sera éventuellement déclaré ci-après ;
- qu'à sa connaissance il n'existe pas non plus de sanibroyeurs.

22.7. CONTENANCE

22.7.1. 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.

22.7.2. 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 un immeuble entier,

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.

22.8. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

22.8.1. Construction d'origine

En raison de l'ancienneté de la construction, le Vendeur n'a pas été en mesure de produire les autorisations de construire ni de justifier de la conformité des travaux.

Le Vendeur déclare que depuis qu'il est propriétaire du Bien, il n'a reçu aucune injonction ou notification de la part de la Mairie ou de la Préfecture, remettant en cause la consistance actuelle du Bien et fondée soit sur un défaut d'autorisation de construire, soit sur une irrégularité d'une telle autorisation.

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

22.8.2. Existence de travaux

Il résulte du Titre de Propriété du Vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

« Le Vendeur déclare que des travaux de rénovation ont été effectués entre 2004 et 2016 et qu'ils ont donné lieu aux autorisations administratives suivantes :

- *Autorisation n° RV 075 116 04 V0373 du 15/10/2004 portant sur le ravalement de la façade sur rue,*
- *Permis de démolir n° PD 075 116 14 V0001 délivré le 17/04/2014 portant sur la suppression du plancher d'un palier en R+6 en vue de la prolongation d'un escalier,*
- *Déclaration préalable déposée le 18/08/2015 par la SARL AIR NAILS et non-opposition à DP 075 116 15 V0469 délivrée le 16/09/2015 portant sur la remise en peinture de la devanture d'un local commercial,*
- *Déclaration préalable déposée le 06/10/2016 par la CIPAV et non-opposition à DP 075 116 16 V0591 délivrée le 22/11/2016 portant sur le remplacement de menuiseries extérieures sur rue et cour avec démolition d'un appentis dans la cour (Surface de plancher supprimée 0,96 m²).*

Le Vendeur n'a pas été en mesure de produire de certificat de conformité ou de non-opposition à conformité pour aucune des autorisations administratives sus-visées.

Le Vendeur déclare que depuis qu'il est propriétaire du Bien, il n'a reçu aucune injonction ou notification de la part de la Mairie ou de la Préfecture, remettant en cause la consistance actuelle du Bien et fondée, soit sur un défaut d'autorisation de construire, soit sur une irrégularité d'une telle autorisation.

Le Vendeur déclare n'avoir pas réalisé d'autres travaux, nécessitant une autorisation d'urbanisme. »

Les copies des procès-verbaux de réception des travaux transmis par le précédent propriétaire ont été versés au Dossier d'Informations.

Il résulte en outre du Titre de Propriété que le précédent propriétaire a déclaré ce qui suit littéralement rapporté au titre de travaux de moins de dix ans :

« Le Vendeur déclare que les seuls travaux réalisés sur les Biens au cours des dix dernières années sont :

- ceux autorisés aux termes de la déclaration préalable n°DP 075 116 16 V0591 ci-dessus visée ;*
- ceux autorisés aux termes du permis de démolir n°PD 075 116 14 V0001 ci-dessus visé ;*
- ainsi que ceux de rénovation des cages d'escaliers principales et secondaires et de l'ensemble des appartements conformément au Dossier d'Informations. »*

Le Vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé de travaux soumis à autorisation d'urbanisme ou assurance obligatoire depuis qu'il est propriétaire du Bien.

22.8.3. Dossier de permis de construire déposé par le Vendeur

Le Vendeur a déposé par voie électronique une demande de permis de construire sur les Biens objet des présentes sur le portail dédié de la Mairie de PARIS le 25 décembre 2021 dont il lui a été accusé réception le même jour sous le numéro PC 075 116 21 V0072.

La demande de permis a été déposée en vue de la réalisation des travaux suivants :

« Rénovation de l'ensemble immobilier afin redonner une valeur d'usage à ses espaces intérieurs et extérieurs, permettant de le replacer au niveau du marché locatif de logements actuel.

Le projet ne prévoit pas de modification de l'usage du bâtiment qui restera à fonction d'immeuble de logements et de commerces.

Le bâtiment existant a une surface de 928,6 m², et le projet sera créateur d'une surface de plancher supplémentaire de 130,7 m².

Les intentions du projet sont les suivantes :

- Optimisation des espaces de logement du RDC au R+6 avec une séparation en deux logements*
- Création d'une extension de 18 m² au R+1*
- Valorisation des espaces extérieurs existants grâce à l'aménagement et la végétalisation de la cour existante au RDC et des terrasses existantes au R+1 et R+6.*
- Optimisation et rénovation des espaces caves et locaux techniques au SS1.*
- Nettoyage des façades sur rue et sur cour. »*

Une demande de pièces complémentaires a été adressée par le service compétent au Vendeur le 20 janvier 2022 et lesdites pièces ont été transmises le 9 février 2022 ainsi qu'il résulte d'un nouveau récépissé de dépôt.

Le délai d'instruction prévisionnel indiqué par les services de la Mairie de PARIS au Vendeur dans la demande de pièces complémentaires est de quatre (4) mois à compter de la complétude du dossier de demande.

Par mail en date du 26 février 2022, le service de l'urbanisme de la Ville de Paris a indiqué au pétitionnaire la complétude du dossier et la limite d'instruction au 9 juin 2022. Copie de ce mail figure au Dossier d'Informations.

De convention entre les Parties,

- l'Acquéreur déclare qu'il ne souhaite pas reprendre le contrat conclu par le Vendeur avec YMA Architecte pour les phases postérieures à l'APS et à l'obtention du permis de construire. Le Vendeur s'oblige à procéder ensuite des présentes à la résiliation dudit contrat à ses frais exclusifs.
 - le Vendeur s'oblige à solliciter de l'architecte un accord écrit de transfert de la propriété intellectuelle du permis de construire qui serait obtenu, et à en justifier à l'Acquéreur,
 - en cas d'obtention de l'accord de l'architecte sur le transfert de la propriété intellectuelle dudit permis de construire, le Vendeur s'oblige, une fois cette attestation ou courrier de l'architecte obtenu, à remplir et signer le formulaire CERFA de demande de transfert du permis par lui obtenu et à le transmettre à l'Acquéreur dans le mois de l'obtention du permis de construire, accompagné du dossier complet dudit permis de construire,
 - l'Acquéreur s'oblige (i) à régler au Vendeur les honoraires dus à l'architecte pour sa mission arrêtée à l'obtention du permis de construire, soit la somme de 15.360,00€ TTC au jour de la réception par l'Acquéreur ou remise en mains propres à l'Acquéreur de l'attestation ou du courrier susvisé émanant de l'architecte, du formulaire CERFA de demande de transfert complété et signé par le Vendeur et du dossier complet dudit permis de construire, (ii) et à signer lui-même et déposer le CERFA de demande de transfert dudit permis de construire auprès du service Instructeur de la Ville de PARIS. Le règlement susvisé de 15.360,00 € TTC sera valablement justifié par l'Acquéreur au Vendeur par la production de l'avis d'opéré.
- L'Acquéreur informera le Vendeur du dépôt de la demande de transfert du permis de construire lorsque celui-ci aura été effectué.

Pour le cas où le Vendeur n'obtiendrait par l'accord écrit de l'architecte sur le transfert de la propriété intellectuelle du permis obtenu, celui-ci ne sera pas transféré à l'Acquéreur, qui ne sera par conséquent obligé à aucun paiement au titre dudit permis de construire qui sera retiré par le Vendeur, lequel conservera seul la charge des honoraires des divers conseils sollicités par lui pour l'obtention dudit permis.

A défaut de dépôt de la demande de transfert de permis de construire par l'Acquéreur au plus tard le 30 septembre 2022, le Vendeur procédera au retrait du permis de construire, après respect d'un préavis de 15 jours après réception d'un courrier recommandé, délai pendant lequel l'Acquéreur pourra justifier au Vendeur du dépôt effectif de la demande de transfert du permis de construire.

L'Acquéreur déclare et garantit :

- que la transmission du permis de construire se fera à ses risques et périls, le Vendeur ne garantissant en aucune façon ni le transfert définitif par l'autorité administrative ni la faisabilité du projet.
- qu'il acquittera l'intégralité des taxes d'urbanismes attachées à ce permis, et remboursera le Vendeur à première demande dans l'hypothèse où ces taxes lui seraient indûment appelées.

Le Vendeur déclare que les frais des différents prestataires savoir les prestataires ITEC Be Fluide et AR-C Be Structure pour la phase APS et permis ont été réglés par ses soins. L'Acquéreur déclare avoir souscrit de nouveaux contrats avec ces bureaux d'étude et autorise par conséquent le Vendeur à résilier à ses frais exclusifs les contrats initiaux souscrit avec ces sociétés.

De convention expresse entre les parties, aucun contrat au sujet du projet sus-désigné signé par le vendeur n'est opposable à l'acquéreur.

22.9. USAGE – DESTINATION

Le Vendeur ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne l'usage ou la destination du Bien nonobstant toute information contenue dans le Dossier d'Informations indiquant la destination ou l'usage du Bien. L'Acquéreur déclare disposer de toutes les informations nécessaires à l'effet d'apprécier l'usage ou la destination du Bien et déclare s'en satisfaire sans recours contre le Vendeur.

Changement d'usage - Information

Dans la mesure où le Bénéficiaire entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du Bien actuellement à usage d'habitation à un usage professionnel, le Notaire soussigné l'avertit, ce qu'il reconnaît, du contenu des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation et du Règlement municipale de la Ville de Paris, relatifs au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ces textes.

22.10. ASSURANCES-TRAVAUX

22.10.1. Avertissement des Parties

L'Acquéreur déclare avoir été informé que les Biens ayant fait l'objet de travaux depuis moins de dix ans, il bénéficie de la part du précédent propriétaire-construteur et/ou des entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du précédent propriétaire, de la garantie prévue par l'article 1792 du Code civil qui dispose : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Les Parties déclarent avoir également été Informées du dispositif légal prévu par les articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances qui organise deux régimes d'assurances obligatoires :

a) l'assurance de responsabilité décennale (prévue par l'article L. 241-1 du Code des assurances) qui doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire et qui est destinée à couvrir les désordres pour lesquels leur responsabilité serait engagé en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil. Etant précisé que la mise en œuvre de cette assurance suppose que soit au préalable retenue la responsabilité de celui qu'elle garantit.

b) l'assurance dommages-ouvrages (prévue par l'article L. 241-1 du Code des assurances) qui doit être souscrite par toute personne faisant réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de Promettant ou de mandataire du propriétaire, est destinée à régler les sommes nécessaires à la réparation des dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil. A la différence de l'assurance de responsabilité décennale, cette garantie joue en-dehors de toute recherche de responsabilité, permettant ainsi d'éviter au propriétaire des Biens de mettre en jeu les responsabilités Incombant aux

divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Il résulte du Titre de Propriété ce qui suit littéralement rapporté :

« Le Vendeur déclare aucune assurance de dommages prévue à l'article L 242-1 du Code des assurances n'a été souscrite pour les travaux réalisés sur les Biens au cours des dix dernières années à l'exception d'une police d'assurance dommage ouvrage souscrite par le Promettant pour la réalisation des travaux de rehausse de l'escalier principal entre les 5^{ème} et 6^{ème} étage. Cette police a été souscrite auprès de la compagnie d'assurance AXA ENTREPRISE / ASSURANCES IARD sise à PARIS (75009) 26 rue Drouot, sous les références « Contrat annuel n°34 900785 98 ».

La copie du certificat de garantie est jointe au Dossier d'Informations. »

Les Parties reconnaissent avoir reçu du Notaire Soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilités du précédent propriétaire attachées à ces constructions et de l'absence de souscription des polices d'assurances obligatoires.

22.10.2. Assurances de responsabilité civile décennale des entreprises ayant participé aux travaux

L'Acquéreur bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Il résulte du Titre de Propriété ce qui suit littéralement rapporté :

« Le Promettant déclare que les attestations d'assurance des entreprises ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux de nature décennale ont été versées au Dossier d'Informations. »

Le rédacteur des présentes informe le Bénéficiaire que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, Il ne pourrait alors agir que contre le précédent propriétaire et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

Le Vendeur déclare avoir communiqué dans le cadre du Dossier d'Information l'intégralité des pièces et documents transmis par son propre Vendeur.

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

Il résulte du Dossier d'Informations que la construction du Bien n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 235-15 du Code du travail, le commencement des travaux de ceux-ci étant antérieur au 30 décembre 1994.

Le Vendeur déclare que, selon les déclarations de son vendeur aux termes du Titre de Propriété, les travaux réalisés postérieurement et entrant dans le champ d'application de l'article L 235-15 du Code du travail n'ont pas fait l'objet d'établissement de dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

Le Vendeur et l'Acquéreur reconnaissent avoir été informés par le Notaire Soussigné de l'obligation d'annexer à tout Acte de Vente le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage lorsque l'établissement de ce dossier est rendu obligatoire par la législation en vigueur et des sanctions en cas de non-respect de cette législation, déchargeant le Notaire Soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

22.12. URBANISME

Est demeurée ci-jointe et annexée au présent acte une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la mairie de Paris le 8 avril 2022 dont l'Acquéreur reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données

(Annexe n° 8 URBANISME)

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever le Bien et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

L'Acquéreur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation du Bien au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

22.13. 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 21 février 2022.

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)

22.14. 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.

23. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DU BIEN

23.1. SITUATION LOCATIVE

Le Bien est actuellement partiellement loué conformément aux Baux, dont le récapitulatif apparaît dans l'Etat Locatif en date du 8 avril 2022 est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°10. ETAT LOCATIF)

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de la situation locative du Bien et dispense le Vendeur et le notaire soussigné d'avoir à relater plus amplement les charges et conditions.

23.1.1. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, à la date de ce jour :

- les Biens sont loués conformément aux Baux et aux documents figurant dans le Dossier d'Informations et que les Baux sont transmissibles à l'Acquéreur ;
- les relations contractuelles du Vendeur avec les Locataires résultent des seuls Baux et avenants communiqués à l'Acquéreur tels que figurant dans le Dossier d'Informations ;
- qu'il n'existe à ce jour aucun impayé ainsi qu'il sera dit ci-dessous, dans l'état des impayés en date du 8 avril 2022.
- qu'il n'existe pas d'échéancier, conventionnel ou judiciaire, de paiement des loyers et des charges, mais le Vendeur rappelle que le précédent propriétaire a accordé au Locataire dans le passé des échéanciers, conventionnels ou franchises de paiement, ainsi que cela figure au Dossier d'Information ;
- qu'aucune sous-location n'a été agréée ou autorisée par lui en sa qualité de propriétaire et que le Bail ne fait pas l'objet de résolution, de renégociation ou de dénonciation,
- qu'il n'a pas connaissance de ce que le Locataire ait procédé à des sous-locations ou des domiciliations des locaux,
- qu'il n'a pas reçu d'injonction ou de notification du Locataire et qu'il n'a lui-même pas délivré d'injonction ou de notification,
- qu'il n'a reçu aucun congé de la part du Locataire, réclamation quant au montant des loyers et charges, ni aucun acte introductif d'instance, ni aucune demande d'étalement ou d'allègement, ni de renégociations des loyers et/ou charges, .
- qu'il n'a donné aucun congé au Locataire,
- qu'il n'a été notifié d'aucune mise en demeure de travaux de mise en conformité par le Locataire,
- que le locataire ATTIA a demandé au Vendeur de changer trois radiateurs dans son appartement ; le Vendeur a fait réaliser un devis par l'entreprise SFPC PROBAT 112 Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY SOUS BOIS et fera procéder à ses frais aux travaux, sous sa responsabilité, directement avec le locataire ATTIA ce qui est accepté par l'Acquéreur ; la copie du devis accepté a été produit au Dossier d'Informations ; il est ici précisé que le Vendeur a d'ores et déjà versé un acompte de 50%, le Vendeur s'obligeant à prévenir l'Acquéreur de la date d'intervention de l'entreprise. Le Vendeur s'oblige à réclamer à l'entreprise les certificats de garantie et le certificat d'assurance et à les transmettre à l'Acquéreur dans le mois de leur réception.
- qu'aucune indemnité exigible n'est due par le Vendeur au Locataire à quelque titre que ce soit (procédure d'éviction, travaux réalisés par le preneur, etc. ...), sauf à ce que le Vendeur en supporte le coût,
- qu'il n'est débiteur d'aucune somme envers les locataires à l'exception des dépôts de garanties et des éventuels arriérés de régularisation de charges des années antérieures,
- qu'il n'a reçu du Locataire aucune réclamation d'avoir à respecter les obligations mises à sa charge aux termes du Bail et bénéficiant au Locataire,

- que le Bien ne fait l'objet d'aucune mesure administrative entraînant restriction à son occupation.
- qu'aux termes de son Titre de Propriété, le vendeur a fait les déclarations ci-après littéralement rapportées par extrait :

- *« il n'a reçu des Locataires aucune demande de réalisation de travaux dans les locaux loués ou les parties communes, ni de mises aux normes de ces mêmes locaux à l'exception des demandes formulées par Monsieur ATTIA et Madame BENAÏM, locataires de l'appartement du 4ème étage, lesquelles ont fait l'objet de deux protocoles transactionnels en dates des 8 juin 2015 et 19 avril 2018 aux termes desquels le Promettant a notamment pris l'engagement de réaliser des travaux. Le Promettant déclare et garantit qu'il s'est acquitté de l'intégralité de ses engagements et qu'à ce jour les termes de ces protocoles n'ont pas fait l'objet d'une remise en cause par lesdits Locataires ;*
- *il n'a connaissance d'aucun élément et/ou information de nature à compromettre l'exploitation des locaux commerciaux par les preneurs ;*
- *il ne lui a été notifié aucune plainte ni réclamation au titre de l'exploitation des locaux commerciaux ; »*
- Qu'aucune autorisation de travaux n'a été accordée par le Vendeur aux Locataires depuis qu'il est propriétaire mais qu'il a été informé par le locataire VAVA de son souhait de réaliser des travaux d'aménagement intérieur dans son local pour lesquels il n'a à ce jour reçu aucun élément quant au détail de ces travaux à l'exception des documents et échanges de mails insérés au Dossier d'Informations ; Le Vendeur a signifié au Locataire qu'il doit, avant la réalisation de ses travaux, se conformer à la réglementation, notamment obtenir toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation de ses travaux et à en justifier au bailleur ;
- Qu'il n'a pas été Informé par les Locataires, depuis qu'il est propriétaire, de la réalisation de travaux qui auraient nécessité l'obtention par eux d'autorisation d'urbanisme ; le Vendeur déclare avoir demandé au locataire de communiquer les justificatifs d'installation en façade Boissière des deux blocs de climatisation. Aux termes d'un mail en date du 15 février 2022 inséré au Dossier d'Informations, le Locataire lui a indiqué ce qui suit littéralement rapporté : *« Concernant votre demande de justificatifs d'installation des climatiseurs en façades celles-ci avaient l'objet d'un accord par le cabinet St Germain alors gestionnaire de l'immeuble en 2003. Je vous laisse vous rapprocher d'eux pour en obtenir les archives si vous le souhaitez. »*. L'Acquéreur déclare se satisfaire de ces éléments.
- Qu'il n'a pas été Informé depuis qu'il est propriétaire, du fait qu'un Locataire exploiterait dans les Biens un équipement relevant de la législation sur les installations classées.

Le Vendeur déclare en outre qu'il a communiqué et transmis à l'Acquéreur toutes les informations et tous documents en sa possession ayant une incidence sur les conditions d'occupation du Bien et/ou l'exécution des obligations du Bail.

Le Vendeur a remis ce jour à l'Acquéreur qui le reconnaît :

- Concernant les locataires ATTIA et AIR NAIL les originaux des documents tels que listés en la note ci-annexée
- et une copie du bail VAVA et du bail ATTIA dont il déclare ne pas disposer de l'original.

(Annexe n°11 BIs. LISTE DES ORIGINAUX REMIS)

23.1.2. Dépôt de garantie – Proratas de loyers

Le Vendeur rembourse ce jour à l'Acquéreur, par la comptabilité du notaire soussigné, le montant des dépôts de garantie des Locataires sous réserve des éventuelles révisions de loyers qui pourraient intervenir pendant la Période Intermédiaire soit :

- CINQ MILLE NEUF CENTS EUROS (5.900,00€) pour le bail consenti à Mr et Mme ATTIA
- SIX MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS ET SEPT CENTIMES (6.392,07€) pour le bail consenti à AIR NAILS,
- DIX-SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (17 477.48 EUR) (après révision du montant du dépôt de garantie effectuée par le Vendeur avec l'appel de l'échéance du terme en cours) pour le bail consenti à VAVA (la sultane de Saba)

Le Vendeur déclare :

- que les dépôts de garantie des locataires AIR NAILS et SARL VAVA n'ont fait l'objet d'une actualisation en fonction de l'indice de révision des loyers qu'au titre de l'année 2021.
- Qu'il a demandé au Locataire SARL VAVA la réactualisation de dépôt de garantie au titre de la révision des loyers de l'année 2022 soit la somme de 1.242,32 euros. Par suite cette somme, comprise dans le montant susvisée au titre des remboursements effectués ce jour, est reversée ce jour à l'Acquéreur, le Vendeur faisant son affaire personnelle de sa perception auprès du locataire en même temps que le loyer du 2^{ème} trimestre 2022 ainsi qu'il sera dit ci-après.

Les Parties effectuent ce jour le décompte du prorata des loyers charges incluses appelés aux Locataires pour le terme en cours.

A ce titre, le Vendeur déclare avoir reçu pour le mois d'avril, les loyers des locataires AIR NAIL et ATTIA et avoir adressé au locataire SARL VAVA l'appel de loyer pour le deuxième trimestre payable à terme échu.

Le Vendeur a donc versé ce jour à l'Acquéreur le prorata couru de ce jour au 30 avril 2022 pour les locataires ATTIA et AIR NAIL et le prorata couru de ce jour au 30 juin 2022 pour le locataire VAVA.

Observation étant ici faite que le loyer du locataire VAVA étant dû à terme échu, le Vendeur conserve tous les droits liés au recouvrement de sa créance au près dudit locataire.

A ce titre le Vendeur déclare qu'il n'a pas opté pour l'assujettissement des loyers à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le Vendeur s'engage à reverser à l'Acquéreur la totalité des sommes qui lui seraient versées par les Locataires, postérieurement aux présentes au titre de l'actualisation du dépôt des garanties du loyer, Indemnisation ou charges, afférentes à la période postérieure à ce jour, et ce, au plus tard dans le délai de trente (30) Jours Ouvrés de leur encaissement.

L'Acquéreur s'oblige à reverser au Vendeur la totalité des sommes qui lui seraient versées par les Locataires postérieurement aux présentes, au titre du loyer, indemnisation ou charges, afférentes à la période antérieure à la date de Réalisation de la Vente, et ce, au plus tard dans le délai de trente (30) Jours Ouvrés de leur encaissement

Le Vendeur s'engage par ailleurs à reverser à l'Acquéreur au plus tard dans les 30 jours calendaires toutes sommes qui seraient dues aux Locataires correspondant à des loyers trop perçus auprès de ces derniers.

L'Acquéreur s'engage quant à lui à procéder au remboursement ou émettre un avoir auprès des Locataires concernés de manière à ce que le Vendeur ne soit pas inquiété à ce sujet.

23.1.3. Régularisations des charges

- Régularisation des charges récupérables au titre des années antérieures

Le Vendeur fait son affaire personnelle de la régularisation des charges des années antérieures de manière à ce que l'Acquéreur soit déchargé de toute obligation à ce sujet.

A ce titre, le Vendeur fait son affaire personnelle de la régularisation des charges au titre de la totalité de l'année 2021. Le Vendeur rappelle que la régularisation des charges pour l'année 2021 est en partie réalisée par son vendeur, la CIPAV. Par suite il remettra à l'Acquéreur à réception des justificatifs de la CIPAV, le relevé général des dépenses, le tableau avec la clef de répartition et les courriers adressés aux locataires justifiant du versement d'un éventuel crédit ou de la demande de solde débiteur.

- Régularisation des charges sur les locataires au titre de l'année en cours (2022)

Pour les charges non récupérables :

Les charges non récupérables auprès des Locataires, seront supportées par le Vendeur pour la période antérieure au transfert de propriété, et par l'Acquéreur pour la période postérieure.

Cette répartition aura lieu directement entre les Parties hors la comptabilité du notaire soussigné.

Les Parties conviennent de procéder à une reddition et régularisation des charges non récupérables pour l'année en cours au plus tard dans les deux mois suivant la signature des présentes.

Pour les charges récupérables

Le Vendeur s'engage à établir un décompte des provisions sur charges exigibles des locataires depuis le 1^{er} janvier de l'année en cours diminué des dépenses payées par lui depuis le 1^{er} janvier de ladite année jusqu'à ce jour . Il remettra à l'Acquéreur au plus tard dans les deux mois à compter de ce jour les pièces justificatives soit :

-le relevé général des dépenses avec les factures correspondantes aux charges payées

- le tableau des dépenses avec la clef de répartition
- les courriers adressés aux locataires avec le paiement d'un éventuel crédit ou de la demande de règlement de solde débiteur.

L'Acquéreur fait son affaire personnelle de la régularisation des charges récupérables pour la période courant de la vente au 31 décembre 2022.

23.1.4. Impayés

Pour l'application des dispositions du présent Article, les Parties sont convenues que seront considérés impayés (ci-après "Impayés") toute créance de loyers, charges et accessoires dont l'exigibilité est antérieure à la Vente.

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas, à ce jour, d'Impayés.

(Annexe n°12. ETAT DES IMPAYES)

23.1.5. Procédures pendantes devant les tribunaux avec les Locataires/Contentieux autres que ceux liés aux impayés

Le Vendeur déclare qu'à ce jour, il n'existe pas de procédure pendante devant les tribunaux de quelque nature que ce soit avec les Locataires à l'exception de ce qui figure dans le Dossier d'Informations et du courriel du Cabinet d'avocat LPA Law en date du 19 octobre 2021 relatif à la procédure « LACHKAR » complété par un mail du 15 février 2022, dont une copie demeure ci-annexée.

(Annexe n°13. NOTE SUR L'ETAT DES PROCEDURES)

Aux termes du Titre de propriété, il a été convenu ce qui suit littéralement rapporté :

« Le Vendeur subroge l'Acquéreur dans le bénéfice de ces procédures.

Le Vendeur conserve à sa charge tous les frais et honoraires exposés jusqu'à ce jour et a remis ce jour à l'Acquéreur un courrier de son avocat indiquant que ce dernier a été réglé de l'intégralité de ses honoraires et frais exposés éventuels.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ces procédures, reconnaît avoir reçu du Vendeur les informations suffisantes pour avoir parfaite connaissance de ce sujet et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, le Prix tenant compte de l'existence de ce contentieux. »

Le Vendeur fait son affaire personnelle de toutes décisions judiciaires rendues dans le cadre de cette procédure et de toutes leurs conséquences pratiques et pécuniaires sans que l'Acquéreur puisse être recherché à ce sujet à quelque titre que ce soit.

23.1.6. Garantie à première demande AIR NAILS

Le Vendeur déclare qu'aux termes du bail conclu avec la société AIR NAILS en date du 21 avril 2017, il a été stipulé que le locataire remettrait au bailleur au plus tard à la date de prise d'effet du bail une garantie autonome à première demande, sans bénéfice de discussion et de division, émanant d'un établissement bancaire notoirement solvable et disposant de son siège ou d'une succursale en France, d'un montant correspondant à six (6) mois de loyer, hors taxes et hors charges, qui sera affectée à l'exécution de toutes les charges, clause et conditions du bail, ainsi qu'à la garantie de toutes sommes dues par le preneur au titre de l'occupation des locaux loués.

Cette garantie a été stipulée comme condition essentielle et déterminante du bail.

Aux termes du bail il a été stipulé que le preneur avait 30 jours à compter de la signature du bail pour remettre ladite garantie au bailleur et qu'à défaut de délivrance de cette garantie dans le délai le bailleur facturera une pénalité de retard d'un montant de 350 € par jours de retard.

Cette garantie devait être donnée pour la durée du bail le preneur s'engageant à en remettre une nouvelle en cas de renouvellement du bail ou de tacite prolongation. Le défaut de délivrance de cette nouvelle garantie étant sanctionnée par la mise en jeu de la condition résolutoire.

Le Vendeur déclare :

- que la société AIR NAILS a remis au précédent propriétaire une garantie sous forme d'acte de cautionnement, ne correspondant pas à la forme d'une garantie autonome à première demande, et qu'à ce jour cette dernière est expirée,
- Que par courrier recommandé en date du 30 juillet 2021, la CIPAV a mis en demeure AIR NAILS de payer ses arriérés de loyers et de produire la garantie à première demande dans un délai de 30 jours
- que par mail du 11 août 2021, AIR NAILS a rappelé qu'elle avait demandé des franchises de loyers à six reprises sans réponse de la CIPAV et qu'elle n'était pas en mesure dans le délai imparti de produire la garantie demandée ;
- que par courrier en date du 9 novembre 2021 informant le Locataire de la vente par la société CIPAV au profit du Vendeur, le Vendeur lui a également demandé de justifier sous dix jours ouvrés d'une garantie à première demande conforme au Bail ;
- que le locataire ne lui a pas remis de nouvelle garantie mais que des échanges sont en cours avec la BRED sur la rédaction de ladite garantie. Le dernier projet de la GAPD a été produit au dossier d'informations.

- qu'il n'a pas réussi à obtenir de la BRED une GAPD conforme aux attendus du bail et que la dernière proposition validée par la BRED a été insérée au Dossier d'Informations (article 15.3.2.13 AIRNAILS V5-15032022)

L'Acquéreur se déclare parfaitement informé de cette situation et déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'acceptation ou non de la garantie proposée par la BRED sans recours contre le Vendeur.

L'Acquéreur fera en outre son affaire personnelle de tout contentieux qui pourrait s'en suivre avec le Locataire, postérieurement à la Vente, sans recours contre le Vendeur.

23.1.7. Transfert des droits

Le Vendeur subroge ce jour l'Acquéreur dans tous les droits et obligations relativement à l'exécution des stipulations du Bail.

23.1.8. Engagement de l'Acquéreur

La Vente des Biens entre dans le champ d'application de la loi Aurillac le critère du seuil des 5 logements étant atteint.

L'Acquéreur s'engage à proroger pour une durée de six ans à compter de ce jour les contrats de bail à usage d'habitation en cours, afin de permettre à chaque Locataire ou occupant de bonne foi de continuer de jouir du logement qu'il occupe pendant une durée de six ans,

Le Vendeur déclare que les Locataires concernés par cet engagement de prorogation de bail sont les suivants :

- Monsieur et Madame ATTIA

En conséquence, les Locataires concernés ne bénéficient pas du droit de préemption instauré par l'article 10-1 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975.

La notification des dispositions de la loi Aurillac contenant l'engagement de l'acquéreur à proroger le bail et de ce fait l'absence du droit de préemption du locataire, sera faite par LRAR par les soins de l'Acquéreur.

23.2. CONTRATS

23.2.1. Contrats de fourniture de fluides

L'Acquéreur fait son affaire personnelle à compter de ce jour de la continuation ou de la résiliation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides et d'énergie souscrits par le Vendeur et dont la liste figure au Dossier d'Informations.

Il est purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du Vendeur à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de contrat de travail attaché au Bien, ni de mandat de gestion, contrat d'affichage, contrat d'antenne ou de téléphonie mobile.

23.2.2. Contrats de travail – contrat d'affichage – contrat d'antennes

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de contrat de travail attaché au Bien, ni de mandat de gestion, contrat d'affichage, contrat d'antenne ou de téléphonie mobile.

24. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DU BIEN

24.1. 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 assujéti.

Concernant la partie de l'immeuble à usage d'habitation :

L'Acquéreur a réglé ce jour au Vendeur, par la comptabilité du notaire soussigné le montant du prorata de la taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères pour la période courant de ce jour jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, arrêté forfaitairement sur le montant de la dernière imposition.

Concernant la partie de l'immeuble à usage autre que d'habitation,

L'Acquéreur a réglé ce jour au Vendeur, par la comptabilité du notaire soussigné :

- le montant total de la taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année en cours, arrêté forfaitairement sur le montant de la dernière imposition correspondant au local commercial loué au locataire AIR NAILS
- le montant prorata temporis de ce jour à la fin de l'année 2022, sur la base du montant de la dernière imposition, correspondant au local commercial loué au locataire VAVA.
- L'Acquéreur s'oblige à appeler la taxe foncière au locataire VAVA sur la base de l'avis d'imposition émis au titre de l'année 2022 que le Vendeur lui transmettra à réception, et à régler au Vendeur, à première demande, le prorata de taxe foncière pour la période courant du 1^{er} janvier 2022 à la date de ce jour, sur la base de l'avis d'imposition émis au titre de l'année 2022, après paiement effectif de la taxe par le locataire VAVA.

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

24.2. 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 le notaire, 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.

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

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant une obligation, à compter du 1^{er} novembre 2007, d'annexer à la promesse de vente portant sur tout ou partie d'un Immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'acte de vente un dossier technique fourni par le Promettant.

Par suite de la remise du dossier de diagnostic technique (DDT), les Parties conviennent que la Vente est conclue sans garantie des vices cachés quant à l'état sanitaire du Bien.

Ledit dossier de diagnostic technique comprenant, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent :

- 1°) Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- 2°) L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même Code ;
- 3°) L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 4°) L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 5°) Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 6°) Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 7°) L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 8°) Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique ;
- 9°) Dans les zones prévues à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation l'information relative à la présence d'un risque de mэрule.

Etant ici précisé que :

- le document visé au 1° ne concerne pas la recherche de canalisations en plomb,
- les documents visés au 1°, 4° et 7 ° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation,

- le document visé au 6° n'est pas requis pour les locaux ne demandant qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement,
- en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du constat de risque d'exposition au plomb, de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, de l'état relatif à la présence de termites, de l'éventuelle information sur la présence d'un risque de mûres ou de l'état de l'installation intérieure de gaz ou d'électricité, en cours de validité, le Promettant ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante aux risques évoqués.

Pour l'information des Parties Il a été dressé ci-après le tableau récapitulatif du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L. 1334-17 du Code de la Santé Publique)
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Quantité d'énergie effectivement consommée au estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Vérification des installations d'assainissement autonomes ou diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien	
Mûres	Immeuble situé dans une	Immeuble bâti	

	zone délimitée par le préfet		
--	---------------------------------	--	--

Afin de se conformer aux dispositions ci-dessus, demeureront annexés aux présentes les diagnostics techniques établis au vu des documents fournis par le Promettant.

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

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

Il est ici rappelé que la production d'un dossier de diagnostic technique conforme aux prescriptions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation permet au Vendeur de s'exonérer de la garantie du vice caché qu'aurait constitué la révélation dans le Bien, postérieurement à la Vente, de revêtements contenant du plomb, de produits et matériaux contenant de l'amiante, de termites, d'anomalies affectant les installations intérieures de gaz et d'électricité, et d'assainissement, alors même que les informations contenues dans ledit dossier se révéleraient en tout ou partie ou erronées.

En conséquence et pour éviter à son cocontractant d'assumer les conséquences de telles erreurs, le Vendeur subroge l'Acquéreur qui l'accepte expressément, dans tous ses recours en responsabilité contre les auteurs de chacun des documents constitutifs dudit dossier de diagnostic technique.

o ENONCE DES RAPPORTS – RESPONSABILITE, SUBROGATION

Les dates de production de ces Rapports sont indiquées aux articles relatifs aux réglementations concernées.

Le Vendeur rappelle que les Rapports dont la réunion constitue le Dossier de Diagnostic Technique ont été établis par la société QUALICONSULT IMMOBILIER - RCS PARIS 490 676 293 12 rue des Peupliers 92752 NANTERRE CEDEX laquelle présente les garanties de compétence et dispose 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 ce jour l'Acquéreur dans les droits et actions à l'égard des auteurs de ces Rapports.

Sont demeurés annexés aux présentes les dossiers de diagnostics techniques relatifs :

- aux six appartements situés aux étages 1 à 6 ;
- aux deux commerces situés au rez-de-chaussée ;
- aux parties communes de l'immeuble, composées de l'ensemble du sous-sol (caves, cours anglaises et la machinerie ascenseur), de l'ancienne loge (sous-sol et rez-de-chaussée), ainsi que des escaliers (principal, et de service), et pailers aux étages, de la cage d'ascenseur, des halls du rez-de-chaussée, et de l'ensemble des services et dégagements.

(Annexe n°14. **DOSSIERS DIAGNOSTICS 1ER ETAGE**)
 (Annexe n°15. **DOSSIER DIAGNOSTICS 2EME ETAGE**)
 (Annexe n°16. **DOSSIER DIAGNOSTICS 3EME ETAGE**)
 (Annexe n°17. **DOSSIER DIAGNOSTICS 4EME ETAGE**)
 (Annexe n°18. **DOSSIER DIAGNOSTICS 5EME ETAGE**)
 (Annexe n°19. **DOSSIER DIAGNOSTICS 6EME ETAGE**)
 (Annexe n°20. **DOSSIER DIAGNOSTICS LOCAL AIR NAIL**)
 (Annexe n°21. **DOSSIER DIAGNOSTICS LOCAL SULTANE DE**

SABA)

(Annexe n°22. **DOSSIER DE DIAGNOSTICS PARTIES COMMUNES**)

o **SANCTIONS**

Il résulte de l'article L. 271-4 II du Code de la construction et de l'habitation :

- en l'absence, lors de la signature de l'acte de vente, de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, du constat de risque d'exposition au plomb, de l'état relatif à la présence de termites ou de l'état de l'installation intérieure de gaz, en cours de validité, le Promettant ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- en l'absence, lors de la signature de l'acte de vente, de l'état des risques naturels et technologiques, le Bénéficiaire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ;
- le Bénéficiaire ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

25.1.1. Le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique

L'Immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en partie, à un usage d'habitation, ce dernier entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	

Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 Identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

A l'exclusion de l'ancienne loge de gardien qui ne remplit pas actuellement les conditions d'habitabilité, le Vendeur a fait établir par la société QUALICONSULT, sur l'ensemble des appartements des étages 1 à 6 de l'immeuble les rapports de mission de constat de risque d'exposition au plomb.

Ces rapports sont datés du :

- 10 mai 2021 pour les appartements des étages 1, 3, 4, 5 et 6
- 21 mai 2021 pour l'appartement de l'étage 2.

Les conclusions de ces diagnostics sont les suivantes :

Etage 1 :

« Il n'a pas été repéré d'unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire. Sur 161 unités de diagnostic, on dénombre 1.86% de non mesurées, 17.39% de classe 0, 80.75% de classe 1, 0% de classe 2, 0% de classe 3 »

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Etage 2 :

« Il n'a pas été repéré d'unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire. Sur 206 unités de diagnostic, on dénombre 11.65% de non mesurées, 50.49% de classe 0, 37.88% de classe 1, 0.49% de classe 2, 0% de classe 3 »

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Etage 3 :

« Il n'a pas été repéré d'unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire. Sur 154 unités de diagnostic, on

dénombre 5.19% de non mesurées, 15,58% de classe 0, 79,22% de classe 1, 0% de classe 2, 0% de classe 3 »

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Etage 4 :

« Il n'a pas été repéré d'unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire. Sur 143 unités de diagnostic, on dénombre 2.1% de non mesurées, 19.58% de classe 0, 78.32% de classe 1, 0% de classe 2, 0% de classe 3 »

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Etage 5 :

« Il n'a pas été repéré d'unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire. Sur 160 unités de diagnostic, on dénombre 2.5% de non mesurées, 20.62% de classe 0, 76.88% de classe 1, 0% de classe 2, 0% de classe 3 »

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Etage 6 :

« Il n'a pas été repéré d'unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire. Sur 137 unités de diagnostic, on dénombre 2.92% de non mesurées, 97.08% de classe 0, 0% de classe 1, 0% de classe 2, 0% de classe 3 »

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Le Vendeur a fait également établir par la société AZ DIAGNOSTICS 7 rue du Cap 94000 CRETEIL le 17 février 2022 un constat de risque d'exposition au plomb pour le logement du 4^{ème} étage ; il en résulte **« la présence de revêtements du plomb au-delà des seuils en vigueur »**

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

25.1.2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la sante publique commande au Promettant de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le Vendeur déclare que l'Immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Par suite, l'Immeuble entre dans le champ d'application des décrets n°96-97 du 7 février 1996, n°97-855 du 12 septembre 1997, n°2001-840 du 13 septembre 2001, n°2002-839 du 3 mai 2002, et n°2011-629 du 3 juin 2011.

25.1.2.1. Concernant les commerces au rez-de-chaussée:

Le Vendeur a fait établir par la société QUALICONSLT, sur les commerces situés au rez-de-chaussée de l'immeuble :

Local AIR NAIL :

- le dossier technique amiante (DTA) en date du 18 mai 2021 ;
- un rapport de mission de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante en date du 18 mai 2021.
- une fiche récapitulative du dossier amiante en date du 18 mai 2021 ;

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

Une copie de ces documents est demeurée ci-annexée.

Local SULTANE DE SABA :

- le dossier technique amiante (DTA) en date du 21 mai 2021 ;
- un rapport de mission de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante en date du 21 mai 2021.
- une fiche récapitulative du dossier amiante en date du 21 mai 2021 ;

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

Une copie de ces documents est demeurée ci-annexée.

25.1.2.2. Concernant le reste de l'immeuble :

Le Vendeur a fait établir par la société QUALICONSLT, sur l'ensemble du sous-sol (dont les caves, les cours anglaises et la machinerie ascenseur), sur l'ancienne loge (sous-sol et rez-de chaussée), ainsi que sur l'ensemble des parties communes de l'immeuble (escalier principal, escalier de service, et paliers aux étages, cage d'ascenseur, halls du rez-de-chaussée, services et dégagements) :

- le dossier technique amiante (DTA) en date du 21 mai 2021 ;
- un rapport de mission de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante en date du 21 mai 2021.
- une fiche récapitulative du dossier amiante en date du 21 mai 2021 ;

Les conclusions du rapport du 21 mai 2021 sont les suivantes :

« ...

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

MATERIAUX	LOCALISATION	CRITERE DE DECISION	OBSERVATIONS / REMARQUES / MOTIFS
<i>Fibre ciment (conduit)</i>	<i>Sous-sol Caves Toiture Toiture</i>	<i>Présence d'amiante sur jugement personnel</i>	<i>/</i>
<i>Fibre ciment (conduit 2)</i>	<i>Toiture Toiture</i>	<i>Présence d'amiante sur jugement</i>	<i>/</i>

		<i>personnel</i>	
<i>Fibre ciment (conduit 3)</i>	<i>Toiture Toiture</i>	<i>Présence d'amiante sur jugement personnel</i>	/

- Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

- Il a été repéré des matériaux de la liste B nécessitant une évaluation périodique (Cf. 3).

... »

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

25.1.2.3. Concernant les étages 1 à 6 :

Le Vendeur a fait établir par la société QUALICONSULT, sur l'ensemble des locaux des étages 1 à 6, des rapports de mission de repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante.

Ces rapports sont datés du :

- 10 mai 2021 pour les étages 1, 3, 4, 5 et 6,
- 21 mai 2021 pour l'étage 2.

Les conclusions de ces diagnostics sont identiques, savoir :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

25.1.2.4. Retrait d'amiante

Le Vendeur déclare que le précédent propriétaire a fait procéder à un retrait partiel de l'amiante ayant existé dans le Bien par l'entreprise EUROPAMIANTE SAS ainsi que cela résulte d'un bordereau de suivi des déchets amianté en date du 28 mars 2017.

Une copie de ces documents est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°23. DOCUMENTS RETRAIT AMIANTE)

25.1.3. **L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation**

Il résulte de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L 133-5 dudit code, un état relatif à la présence des termites doit être produit par le Promettant.

Cet état relatif à la présence de termites identifie le Bien, indique les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas.

Le Vendeur déclare que le Bien est situé dans un secteur de lutte contre les termites délimité par arrêté municipal en application de l'article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait procéder à un contrôle de recherche de la présence de termites dans les parties privatives.

Ledit contrôle a été effectué par la société QUALICONSULT :

- le 10 mai 2021 pour les appartements des étages 1, 4, 5 et 6,
- le 18 mai 2021 pour le local commercial LA SULTANE DE SABA,
- le 21 mai 2021 pour les parties communes, le local commercial AIR NAIL et les appartements des étages 2 et 3,

Les conclusions desdits rapports sont identiques, savoir les suivantes :

« Le jour de la visite, il n'a pas été repéré d'indices d'infestation de termites sur les éléments de bois et de la construction ».

Et par la société AZ DIAGNOSTICS 7 rue du Cap 94000 CRETEIL le 17 février 2022 pour l'ensemble des locaux à l'exception des caves 4,7 et 8 et la machinerie ascenseur.

Les conclusions dudit rapport sont les suivantes :

« il n'a pas été repéré d'indices d'infestation de termites »

L'Acquéreur reconnaît avoir été parfaitement informé et déclare prendre le Bien en l'état.

Lesdits rapports sont demeurés ci-annexés.

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

25.1.4. L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

A l'exclusion de l'ancienne loge de gardien qui ne remplit pas actuellement les conditions d'habitabilité, le Promettant déclare que les appartements des étages 1 à 6 possèdent une installation intérieure de gaz à l'usage exclusif du chauffage (chaudières individuelles).

Le Vendeur a fait établir par la société QUALICONSULT les rapports de l'état d'installation intérieure de gaz en date des :

- 10 mai 2021 pour les appartements des étages 1, 4, 5 et 6,
- 21 mai 2021 les appartements des étages 2 et 3,

Observation étant ici faite que l'ancienne loge ne dispose pas d'installation de gaz.

Les conclusions de ces rapports sont identiques, savoir les suivantes :

Etage 1 à 6 :

« L'installation ne comporte aucune anomalie.

L'installation n'étant pas en fonctionnement au moment de la visite, le contrôle de l'étanchéité et le contrôle de fonctionnement des appareils n'a pu être réalisé.

Il est conseillé de faire intervenir un professionnel habilité PMG ».

Une copie de ces rapports est demeurée ci-annexée.

25.1.5. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

▪ Concernant les parties communes et le 3^{ème} étage

Le Vendeur déclare que le Bien possède une installation intérieure électrique de moins de quinze ans, ainsi qu'il en a justifié par la transmission des PV de réception des travaux de rénovation de l'installation électriques tant en parties communes que dans les locaux privatifs, ainsi que des attestations de conformité ENEDIS et du rapport SOCOTEC du 25 juillet 2018 (levées des réserves du 5 mars 2019).

Copie de ces pièces est produite au Dossier d'Information.

Aucun état de cette installation n'est en conséquence à produire.

▪ Concernant appartements des étages 1 à 6

A l'exclusion de l'ancienne loge de gardien qui ne remplit pas actuellement les conditions d'habitabilité, le Vendeur a fait établir par la société QUALICONSULT les rapports des installations intérieures d'électricité en date :

- 10 mai 2021 pour les appartements des étages 1, 4, 5 et 6 ;
- 21 mai 2021 les appartements des étages 2 et 3.

Les conclusions de ces diagnostics sont les suivantes :

Etage 1 :

« ANOMALIES AVEREES SELON LES DOMAINES SUIVANTS :

☐ L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

☒ Matériel électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

☒ L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées. »

Etage 2 :

« ANOMALIES AVEREES SELON LES DOMAINES SUIVANTS :

- ☐ L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- ☐ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☒ Matériel électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.
- ☒ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées. »

Etage 3 :

« ANOMALIES AVEREES SELON LES DOMAINES SUIVANTS :

- ☒ L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- ☐ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☒ Matériel électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.
- ☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées. »

Etage 4 :

« ANOMALIES AVEREES SELON LES DOMAINES SUIVANTS :

- ☐ L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- ☐ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☐ Matériel électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.
- ☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées. »

Etage 5 :

« ANOMALIES AVEREES SELON LES DOMAINES SUIVANTS :

- ☐ L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- ☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

- La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- X Matériel électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- X L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées. »

Etage 6 :

« ANOMALIES AVEREES SELON LES DOMAINES SUIVANTS :

- L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- Matériel électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- X L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées. »

Une copie de ces rapports est demeurée ci-annexée.

25.1.6. Dans les zones mentionnées au I de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, l'état des risques et pollution prévu au deuxième alinéa du I du même article

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le Promettant ou le bailleur de l'existence de ces risques.

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

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le Promettant ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu

pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

En conséquence, le Vendeur a fait établir le 17 février 2022 l'état des risques et pollution.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques et pollution, savoir :

- Arrêté préfectoral n°2012159-0001 du 7 juin 2012 relatif aux risques naturels, miniers et technologiques de la Commune de Paris
 - Déclarations de sinistres indemnisés en application des articles L125-5 et R125-26 du Code de l'Environnement ;
- Zonage réglementaire du PPR N Inondation et Mouvements de terrain,

(Annexe n°24. ERP)

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du document tant par la lecture qu'il en a faite que par les explications qui lui ont été fournies par le Notaire Soussigné.

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le Promettant déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le Bien n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

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

• Concernant le local commercial « AIR NAIL » du rez-de-chaussée :

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société QUALICONSULT, le 21 mai 2021, et dont une copie est demeurée ci-annexée.

• Concernant le local commercial « SULTANE DE SABBA » du rez-de-chaussée :

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société QUALICONSULT, le 21 mai 2021, et dont une copie est demeurée ci-annexée.

• Concernant les appartements situés du 1^{er} au 6^{ème} étage :

Les diagnostics de performance énergétique ont été établis, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société QUALICONSULT, le :

- 10 mai 2021 pour les appartements des étages 1, 4, 5 et 6 ;
- 21 mai 2021 les appartements des étages 2 et 3.

Copies sont demeurrées ci-annexées.

Etant ici rappelé à l'Acquéreur que pour le cas où il souhaiterait donner le Bien en location, il devra fournir ledit diagnostic au futur locataire, ce dont il reconnaît avoir été informé.

Le Vendeur a fait établir un nouveau diagnostic de performance énergétique sur l'appartement du 4^{ème} étage par la société AZ Diagnostics 7 rue du Cap 94000 CRETEIL en date du 16 février 2022 dont une copie est annexée.

25.1.8. Information concernant l'assainissement

Le Vendeur déclare que le Bien, est raccordé dans sa totalité à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur, aucune attestation n'étant délivrée au Bénéficiaire ce jour.

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

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

25.1.9. Information relative à la présence de mérules dans le bâtiment prévue à l'article L. 133-9 du Code de la construction et de l'habitation

Le Vendeur déclare que l'immeuble n'est pas situé dans une zone à risque de mérules.

Il est rappelé à l'Acquéreur les dispositions de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation :

« Dès qu'il a connaissance de la présence de mérules dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires. »

Le Vendeur déclare ne pas avoir constaté la présence de mérules dans les Biens.

L'Acquéreur se reconnaît parfaitement informé de ces dispositions et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Promettant.

25.1.10. 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 aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

25.1.11. Radon

En application des dispositions de l'article L.125-5 I du Code de l'environnement, le Vendeur a communiqué dès avant ce jour à l'Acquéreur, dans le cadre du Dossier d'Information, qui le reconnaît :

- l'ERP visé par l'article L. 271-4 5° du Code de la construction et de l'habitation ;
- le relevé de consultation de la cartographie du potentiel radon des communes établie par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) ;
- la copie de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français pris en application des dispositions de l'article L.125-5 I du Code de l'environnement (l'« Arrêté du 27 juin 2018 »).

Il résulte des documents susvisés que :

- l'Immeuble n'est pas situé dans l'une des Communes désignées par l'Arrêté du 27 juin 2018 en qualité de zone géographique à potentiel radon ;
- selon l'ERP, l'Immeuble ne se situe pas dans une Commune à potentiel radon classée en niveau 3 ;
- selon la cartographie établie par l'IRSN, l'Immeuble est concerné par un potentiel radon de catégorie 1.

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé des risques, contraintes et conséquences pouvant résulter de la localisation de l'Immeuble et reconnaît avoir pris connaissance des documents susvisés tant par la lecture qui lui en a été faite et les explications qui lui ont été fournies par le Notaire Soussigné qu'après examen par lui-même desdits documents.

25.2. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

25.3. ETAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

25.3.1. Rappel des textes

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le Promettant ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du Promettant lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit Code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le Vendeur des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

25.3.2. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun arrêté de création des secteurs d'information des sols n'est entré en vigueur ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-annexé.

25.4. ETAT ENVIRONNEMENTAL DE L'IMMEUBLE – INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

25.4.1. Législation applicable

Le Notaire Soussigné a Informé les Parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du Promettant, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. ».

Le Notaire Soussigné a également informé les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le Promettant ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du Promettant lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»

Ainsi que des dispositions de l'article R 125-23 II du Code de l'environnement ci-après relatées :

"II.- L'obligation d'information prévue à l'article L. 125-7 s'applique, dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le préfet, pour les terrains répertoriés en secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6."

Il résulte de l'ERP en date du 5 mars 2021 annexé aux présentes que l'Immeuble n'est pas situé dans le champ d'application d'un périmètre des Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS).

25.4.2. Interrogations des bases de données environnementales

Le Vendeur, à titre de simple information a fourni à l'Acquéreur, dans le cadre du Dossier d'Information, les éléments suivants :

- Interrogation du site Basias en date du 11 mars 2021 (Carte et tableau),
- Interrogation du site Géorisques en date du 11 mars 2021,
- Réponse de la Préfecture de police au titre des ICPE en date du 11 mars 2021.

Il ressort de l'analyse de ces bases que les Biens ne sont pas concernés par une ICPE.

Une copie de ces documents est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°25. DOCUMENTATION ICPE)

Le Vendeur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'Immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Par suite il 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.
- qu'à sa connaissance, aucun transformateur contenant du PCB (polychlorobiphényles) ou PCT (polychloroterphényles) communément appelés pyralène n'est exploité dans l'immeuble à la date de ce jour ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 susvisée ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'assiette foncière de l'Immeuble.

L'Acquéreur déclare :

- qu'il reconnaît être informé de la situation de l'Immeuble au regard de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et déclare en faire son affaire personnelle déchargeant le Promettant de toute responsabilité à ce sujet.
- reconnaît être informé de l'état environnemental de l'Immeuble, de la réglementation qui s'y applique et des contraintes qui s'y attachent, et en faire son affaire personnelle.

25.5. ABSENCE DE MINES OU CARRIERES

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 154-2 du Code minier ci-après relatées :

« Article 154-2 du Code minier (créé par l'ordonnance 2011-91 du 20 janvier 2011, ancien article 75-2 du Code minier) :

Le Vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du Promettant, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.»

Le Vendeur :

- déclare ne pas avoir personnellement exploité une mine sur les lieux objet des présentes ;
- déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens,

Un certificat de carrière en date du 3 mars 2021 a été versé au Dossier d'Informations et mentionne que les Biens sont situés en dehors des zones de carrières connues.

26. AUTRES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

26.1. CONTROLE DE LEGIONNELLE

26.1.1. Les textes

Le Notaire Soussigné a informé les Parties des circulaires applicables en la matière, savoir :

- Circulaire DGS n° 97-377 du 24 avril 1997 relative à la surveillance et à la prévention de la légionellose,

- Circulaire DGS n° 986771 du 31 décembre 1998 relative à la mise en œuvre de bonnes pratiques d'entretien des réseaux d'eau dans les établissements de santé et aux moyens de prévention du risque lié aux légionnelles dans les installations à risque et dans celles des bâtiments recevant du public,
- Circulaire DGS n° 2002-243 du 22 avril 2002 relative à la prévention du risque lié aux légionnelles dans les établissements de santé,
- Circulaire DGS n° 2002-273 du 2 mai 2002 relative à la diffusion du rapport du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France relatif à la gestion du risque lié aux légionnelles.

26.1.2. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas dans l'Immeuble d'installations soumises aux obligations de contrôle imposées par les circulaires DGS 97/311 du 24 avril 1997, relatives à la lutte contre la légionellose et que ses locataires ne lui pas fait état d'une telle installation.

26.2. PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

26.3. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance les locaux situés au rez-de-chaussée du Bien sont des établissements recevant du public de 5^{ème} catégorie dans lequel l'effectif n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement conformément à l'article R. 123-19 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces établissements sont exploités par les Locataires directement.

La documentation concernant cet établissement recevant du public n'a pas été transmise à l'Acquéreur.

Par application combinée des articles R. 123-14 et R. 123-19 du Code de la construction et de l'habitation, la consultation de la commission de sécurité n'est pas obligatoire.

Néanmoins le maire ayant la possibilité de faire procéder à des visites de contrôle, le Vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun contrôle n'a été suivi de sanction ou d'avis négatif à la poursuite de l'exploitation.

Il a été porté à la connaissance de l'Acquéreur par le biais du dossier d'Information un mail de AIR NAILS en date du 22 mars 2022 ainsi qu'une attestation sur l'honneur établie par AIR NAILS en date du 16 février 2022 à destination de la Préfecture de Police dont il résulte ce qui suit littéralement rapporté : *« J'atteste sur l'honneur que AIR NAILS est conforme à l'accessibilité PMR pour la manucure, nous avons mis en place une rampe pour la marche de l'entrée amovible. Les toilettes sont pour le personnel uniquement il y a un écritos privée sur la porte. »*

L'Acquéreur reconnaît se satisfaire des informations ci-avant et en faire son affaire personnelle de la situation ERP de ces Locataires, sans aucun recours contre le Vendeur.

26.4. ASCENSEURS

Le Vendeur déclare qu'il existe un ascenseur dans le Bien.

Les Parties reconnaissent avoir été informées par l'office notarial en tête des présentes des dispositions législatives et réglementaires applicables à la sécurité des ascenseurs, et notamment les articles L 125-2-1 à L 125-2-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) (insérés par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite «Urbanisme et Habitat»), du décret d'application n°2004-964 du 9 septembre 2004 et des arrêtés d'application du 18 novembre 2004 ; et de ce que les obligations mises à la charge du propriétaire et du prestataire de services chargé de l'entretien de l'installation sont assorties de sanctions pénales (articles R 152-1 et R 152-2 du CCH).

Le Vendeur a remis à l'Acquéreur copie du dernier rapport d'inspection périodique établi par la société QUALICONSULT, 21 boulevard Ney à Paris (18^{ème} Arrondissement) en date du 25 septembre 2020, ainsi que les derniers rapports d'activité effectués par la société SCHINDLER. Une copie de ces documents figure au Dossier d'Information.

L'Acquéreur prend le Bien et ses accessoires (y compris les ascenseurs, leurs machineries et accessoires) en leur état, et fera son affaire personnelle et à ses frais de la souscription de tout contrat d'entretien, et de la mise en sécurité de ces ascenseurs (mise en sécurité suivant les normes légales et réglementaires applicables), faisant cette acquisition à ses risques et périls, le Bien et ses accessoires étant vendus dans l'état où il se trouvent actuellement, à l'exception des déclarations faites aux présentes.

26.5. DETECTEUR DE FUMEE

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

L'article R 149-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le Vendeur déclare que les logements ne comportent pas de détecteurs de fumée à l'exception de l'appartement du 4^{ème} étage loué au locataire ATTIA.

L'Acquéreur déclare en être informé et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

26.6. LOGEMENT DECENT

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

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

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

27. DISPOSITIONS DIVERSES

27.1. CANDIDAT ACQUEREUR – INTERROGATION ADSN

En application des dispositions de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné a interrogé l'Association pour le Développement du Service Notarial (ADSN) aux fins de la consultation du bulletin n°2 du casier judiciaire de l'Acquéreur, dont la réponse est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°27. REPONSE ADSN)

27.2. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

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

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

En application de ces dispositions, il déclare :

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

27.3. NEGOCIATION

Les Parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par la **société CATELLA** titulaire d'un mandat donné par le Vendeur sous le numéro 1833 en date du 7 février 2022.

En conséquence, le **Vendeur** qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération de **DEUX CENT MILLE EUROS (200 000.00 EUR)**, hors taxes.

Ladite rémunération est incluse dans le Prix et est régie ce jour par la comptabilité du notaire soussigné.

27.4. COPIE EXECUTOIRE

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

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

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

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

capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

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

Article 7 -

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

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

Article 11 -

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

27.5. 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 en son siège social.

La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera en son siège social.

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.

27.6. 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.

27.7. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société par Actions Simplifiée 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.

27.8. 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.

27.9. 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.

27.10. 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>.

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

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 Electronique 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.

27.12. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leur extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de PARIS et TOULOUSE.

DONT ACTE sur CINQUANTE CINQ pages

Comprenant

- renvoi approuvé : *aveu*
- blanc barré : *aveu*
- ligne entière rayée : *aveu*
- nombre rayé : *aveu*
- mot rayé : *aveu*

Paraphes

or AD L

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

VENDEUR	<i>or</i>	<i>Hall</i>
PRETEUR	<i>AN</i>	<i>Niher</i>
ACQUEREUR	<i>AD</i>	<i>[Signature]</i>
NOTAIRE	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

Maître Lionel INREP, Notaire à PARIS, certifie la présente copie établie sur CINQUANTE SIX (56) pages, dont TREIZE (13) pages pour la partie normalisée conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication et approuve :

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

Il certifie en outre 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, lui a été régulièrement justifiée.

