10783705
HJ/BE/MSV
L'AN DEUX MILLE DIX ,
LE QUINZE JANVIER
A MARLY-LE-ROI (Yvelines), 18 avenue de Saint Germain, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Hubert JACHEET, Notaire,
Membre de la Société Civile Professionnelle «Hubert JACHEET, Bénédicte JACHEET-RIGAUD, Notaires associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial», dont le siège est à MARLY-LE-ROI (Yvelines), 18 avenue de Saint Germain,

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

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.
La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.
La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR
1°/ Madame Simonne Françoise Marcelle **CHAUVEAU**, retraitée, demeurant à RUEIL-MALMAISON (92500) Appartement 1320 Les Jardins d'Arcadie - 6 Impasse du Donjon,
Née à CHAVILLE (92370), le 9 avril 1921,
Veuve de Monsieur Gaston Jules **MARTIN** et non remariée.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

X.S.M

2°/ Monsieur Jean-Pol Robert Denis **MARTIN**, Professeur, époux de Madame Angela Maria **MAURER**, demeurant à INGOLSTADT (ALLEMAGNE), Loy-Hering Srasse 1, 85053,
Né à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 10 avril 1943,
Marié sans contrat aux termes de son union célébrée à MUNICH (ALLEMAGNE), le 1er octobre 1971.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité allemande.
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

3°/ Monsieur Xavier Serge Brice **MARTIN**, Agent technique, demeurant à AMSTERDAM (PAYS-BAS) Amsteldyk 47 1074 HW,
Né à SAINT-CLOUD (92210) le 4 mars 1951,
Célibataire.
De nationalité française.
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Simonne **MARTIN VENDEUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance délivré par la Mairie de CHAVILLE (Hauts de Seine) en date du 17 novembre 2009.

Monsieur Jean-Pol **MARTIN VENDEUR** non concerné par le Pacte Civil de Solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

Monsieur Xavier **MARTIN VENDEUR** non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance délivré par la Mairie de SAINT-CLOUD (Hauts de Seine) en date du 17 novembre 2009.

ACQUEREUR
Monsieur Loïc Jean Roger **BILLIAU**, Graphiste Designer, demeurant à MARLY-LE-ROI (78160) 2, square de Monte Cristo,
Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 30 juillet 1983,
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance délivré par la Mairie de NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) en date du 17 novembre 2009.

QUOTITES ACQUISES
Monsieur Loïc **BILLIAU** acquiert la toute propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE
Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :
- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées :

X-SM

Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;
Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Simonne MARTIN est non présente à l'acte mais représenté par Monsieur Xavier MARTIN, également vendeur aux présentes, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seings privés en date à RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine) le 21 Octobre 2009 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention. A1

- Monsieur Jean-Pol MARTIN est non présent à l'acte mais représenté par Monsieur Xavier MARTIN, également vendeur aux présentes, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration sous seings privés en date à INGOLSTADT (ALLEMAGNE) le 08 Octobre 2009 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention. A2

- Monsieur Xavier MARTIN est présent à l'acte.

- Monsieur Loïc BILLIAU est présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable de dénomination globale qui sera employé au présent acte est le suivant :
- Le mot "vendeur" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "biens" ou "lots" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobiliers", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

V E N T E

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :
Un ensemble immobilier situé à MARLY-LE-ROI (YVELINES) 78160 2 Square de Monte Cristo.

Cet ensemble immobilier est cadastré savoir :

- Commune de MARLY-LE-ROI (YVELINES) -

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AB	21	Square de Monte Cristo	01 ha 84 a 30 ca
	AB	28	Les Lampes	00 ha 01 a 20 ca

X.S.M

Total surface : 01 ha 85 a 50 ca

- Et par extension sur la Commune de LE PORT MARLY (YVELINES) -

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AB	110	Sentier rural des Montferrands	00 ha 16 a 98 ca
	AB	114	Sentier rural des Montferrands	00 ha 58 a 35 ca

Total surface : 00 ha 75 a 33 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro quinze (15) :
Dans le bâtiment 3 AE, escalier numéro 2, au premier étage, UN APPARTEMENT de type F5, composé de :
-entrée, cuisine, salle de séjour avec loggia, dégagement desservant quatre chambres, salle d'eau avec lavabo et douche, water-closets, et une salle de bains.

Et les cinquante cinq /huit mille deux cent douzièmes (55 /8212 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre-vingt quatre (184) :
Dans le bâtiment 3 AE, escalier numéro 2, au sous-sol, UNE CAVE.

Et les un /huit mille deux cent douzième (1 /8212 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE
La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de :

- 78,61 M² pour le lot numéro QUINZE (15)

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

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Absence de meubles et objets mobiliers
La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété
L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VERLET, Notaire à MARLY-LE-ROI (YVELINES), le 22 décembre 1959 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES (YVELINES), le 9 février 1960 volume 2888 numéro 24.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître VERLET, Notaire à MARLY-LE-ROI (YVELINES), le 28 mai 1970, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES (YVELINES), le 2 septembre 1970 volume 5112 numéro 10.

X.S.M

- aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent RIGAUD, Notaire à MARLY-LE-ROI (YVELINES), le 14 décembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES (YVELINES), le 12 février 2007 volume 2007P numéro 1193.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.
Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition par Monsieur et Madame Gaston MARTIN suivant acte reçu par Maître KANY, Notaire à MARLY-LE-ROI (YVELINES) le 13 février 1980 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES (YVELINES), le 11 avril 1980 volume 9371, numéro 11.

Attestation de propriété après le décès de Monsieur Gaston MARTIN suivant acte reçu par Maître KANY, Notaire à MARLY-LE-ROI (YVELINES) le 14 novembre 1995 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES (YVELINES), le 5 janvier 1996 volume 1996P, numéro 125.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.
Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.
Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (235.000,00 EUR)**.
Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ce que le **VENDEUR** reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

X.S.M

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2EME bureau des hypothèques de VERSAILLES.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Madame Simonne MARTIN

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :
Partie pour l'avoir acquise avec Monsieur Gaston MARTIN, son époux, aujourd'hui décédé, suivant acte reçu par Maître KANY, Notaire à MARLY-LE-ROI (YVELINES) le 13 février 1980 pour une valeur de trois cent vingt cinq mille francs (325.000,00 frs).
Acte publié au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES (YVELINES), le 11 avril 1980 volume 9371, numéro 11
La partie de cet immeuble étant entré dans le patrimoine du VENDEUR depuis plus de quinze ans, celui-ci bénéficie de l'exonération des plus values conformément à l'article 150 VC I du Code Général des Impôts. Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM mais seulement en ce qui concerne cette partie.

Et partie pour l'avoir recueillie dans la succession de Monsieur Gaston MARTIN, son époux, né à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine) le 28 Septembre 1916, décédé à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 04 Mars 1995. L'attestation de propriété constatant la trasnmission desdits biens a été dressée par Maître KANY, Notaire à MARLY-LE-ROI (YVELINES) le 14 novembre 1995 pour une valeur de quatre cent vingt cinq mille francs (425.000,00 frs).
Acte publié au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES (YVELINES), le 5 janvier 1996 volume 1996P, numéro 125.
La valeur portée dans la déclaration de succession est de QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS (425.000,00 Francs) soit SOIXANTE QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS ET QUATRE-VINGT TROIS CENTS (64.790,83 EUR).

La plus-value, si elle existe, doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.
Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

Monsieur Jean-Pol MARTIN

Monsieur Jean-Pol **MARTIN**- a son domicile réel à l'étranger à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Le **VENDEUR** déclare :
- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values ;
- dépendre de la recette des impôts des non résidents sise 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

Le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation et justifiant de la dispense pour le **VENDEUR** de désigner un représentant accrédité.

La présente vente étant d'un prix inférieur ou égal à cent cinquante mille euros, la dispense de représentant fiscal est automatique et le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation.

X.S.M

Il est précisé que ce seuil s'apprécie par rapport à la totalité du prix de cession de l'immeuble ou des droits immobiliers, par suite en cas de cession par un couple ou des personnes pacsées soumises à une imposition commune ce montant est pris en compte une seule fois, par contre en cas d'indivision ou de démembrement de propriété ce seuil s'apprécie cessionnaire par cessionnaire. En cas d'acte mixte, la partie du prix relative aux meubles n'est pas prise en compte. En cas de commission incluse ou de vente « contrat en mains », le montant de ces frais n'est pas admis en déduction pour fixer ce seuil.

L'immeuble objet des présentes est entré pour le quart indivis en nue propriété dans le patrimoine du **VENDEUR** pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Gaston MARTIN, son père, né à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine) le 28 Septembre 1916, décédé à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 04 Mars 1995.
L'attestation de propriété constatant la trasnmission desdits biens a été dressée par Maître KANY, Notaire à MARLY-LE-ROI (YVELINES) le 14 novembre 1995 pour une valeur de quatre cent vingt cinq mille francs (425.000,00 frs).
Acte publié au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES (YVELINES), le 5 janvier 1996 volume 1996P, numéro 125.

La valeur portée dans la déclaration de succession pour la toute propriété de la moité indivise est de QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS (425.000,00 Francs) soit SOIXANTE QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS ET QUATRE-VINGT TROIS CENTS (64.790,83 EUR).

La plus-value, si elle existe, doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.
Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

Monsieur Xavier MARTIN
Monsieur Xavier **MARTIN**- a son domicile réel à l'étranger à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Le **VENDEUR** déclare :
- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values ;
- dépendre de la recette des impôts des non résidents sise 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

Le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation et justifiant de la dispense pour le **VENDEUR** de désigner un représentant accrédité.

La présente vente étant d'un prix inférieur ou égal à cent cinquante mille euros, la dispense de représentant fiscal est automatique et le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation.

Il est précisé que ce seuil s'apprécie par rapport à la totalité du prix de cession de l'immeuble ou des droits immobiliers, par suite en cas de cession par un couple ou des personnes pacsées soumises à une imposition commune ce montant est pris en compte une seule fois, par contre en cas d'indivision ou de démembrement de propriété ce seuil s'apprécie cessionnaire par cessionnaire. En cas d'acte mixte, la partie du prix relative aux meubles n'est pas prise en compte. En cas de commission incluse ou de vente « contrat en mains », le montant de ces frais n'est pas admis en déduction pour fixer ce seuil.

X.S.M

L'immeuble objet des présentes est entré pour le quart indivis en nue propriété dans le patrimoine du **VENDEUR** pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Gaston MARTIN, son père, né à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine) le 28 Septembre 1916, décédé à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 04 Mars 1995.
L'attestation de propriété constatant la trasnmission desdits biens a été dressée par Maître KANY, Notaire à MARLY-LE-ROI (YVELINES) le 14 novembre 1995 pour une valeur de quatre cent vingt cinq mille francs (425.000,00 frs).
Acte publié au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES (YVELINES), le 5 janvier 1996 volume 1996P, numéro 125.

La valeur portée dans la déclaration de succession pour la toute propriété de la moitié indivise est de QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS (425.000,00 Francs) soit SOIXANTE QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS ET QUATRE-VINGT TROIS CENTS (64.790,83 EUR).

La plus-value, si elle existe, doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.
Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR**,
Madame Simonne MARTIN déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de NANTERRE (92) 16 rue du Vieux Pont et s'engager à signaler à ce service tout changement d'adresse.
Monsieur Jean-Pol MARTIN et Monsieur Xavier MARTIN déclarent dépendre de la recette des impôts des non résidents sise 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les **BIENS** vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.
Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.
L'assiette des droits est constituée par :
- Le prix de la présente vente soit DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (235.000,00 EUR),

La totalité de la partie bâtie du bien vendu est située sur la Commune de MARLY LE ROI.

X.S.M

DROITS

			Mt à payer
235.000,00	x 3,60 %	=	8.460,00
235.000,00	x 1,20 %	=	2.820,00
235.000,00	x 0,20 %	=	470,00
8.460,00	x 2,50 %	=	212,00
		TOTAL	**11.962,00**

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

E X P O S E

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à MARLY LE ROI (Yvelines) du 22 octobre 2009, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du BIEN objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En outre, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** dont il s'agit étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 22 octobre 2009 par les soins du notaire soussigné. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

Une copie du compromis de vente comportant la mention manuscrite de l'acquéreur est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

AB

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des impôts locaux relatifs aux années antérieures de manière que **l'ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers **l'ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état de l'immeuble vendu notamment concernant les termites dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

Soit même de la surface du terrain d'assiette de l'immeuble, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

X.S.M

- 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 périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.
- Sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.
- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.
- Ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, **l'ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** précise :

Sur l'état :

- Que les **BIENS** vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'**ACQUEREUR** 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.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte ou au règlement de copropriété.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

14 Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

X.S.N

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.
Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

ABSENCE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document demeuré ci-annexé.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	**Bien concerné**	**Elément à contrôler**	**Validité**
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 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	Contrôle en vigueur au 1er Janvier 2013	
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	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles

représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

INSTALLATION DE GAZ

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 cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les parties déclarent que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** possède une installation intérieure de gaz.

Un diagnostic de cette installation établi par BATI-SCAN sis à MARLY LE ROI (Yvelines) 8 rue Alfred Couturier le 21 septembre 2009 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

A5

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes : *"Anomalies de type A2 : l'installation comporte une ou des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais."*

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par BATI-SCAN sis à MARLY LE ROI (Yvelines) 8 rue Alfred Couturier répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 21 septembre 2009, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

A6

Son co-contractant reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

Les conclusions de cet état sont les suivantes : *"L'installation d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles représentent. Nous vous conseillons de lever ces anomalies dans les meilleurs délais par un installateur électricien qualifié. Les anomalies constatées concernent :*

-la protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.

-la prise de terre et l'installation de mise à la terre.

-la protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

-l'adéquation de la liaison équipotentielle et de l'installation électrique aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

-l'adéquation des règles liées aux zones et de l'installation électrique aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

-des matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension.

-des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage."

AMIANTE

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

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

X.S.M

Le **VENDEUR** déclare que **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.
Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.
Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

En ce qui concerne les parties privatives :
Un état établi par BATI-SCAN sis à MARLY LE ROI (Yvelines) 8 rue Alfred Couturier, le 21 septembre 2009, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.
Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

En ce qui concerne les parties communes :
Il résulte des éléments fournis par le syndic qu'un état a été établi par APAVE ayant son siège à PARIS (17ème) 13 à 17 rue Salneuve, le 12 Septembre 2005. Les conclusions de cet état sont les suivantes : *« Nous n'avons recensé ni flocage, ni calorifugeage, ni faux-plafond douteux dans vos.. Les résultats d'analyse des échantillons autres que flocage, calorifugeage et faux plafonds font apparaître la présence d'amiante dans les matériaux prélevés. Le Schéma de repérage des prélèvements et des métariaux contenant de l'amiante est joint en annexe. Nous avons recensé des matériaux autres que flocage, calorifugeage et faux plafonds contenant de l'amiante dont nous joignons, en annexe, la désignation et la localisation. Il s'agit revêtements de sols y compris la colle des paliers situés dans les cages d'escalier et des conduits vide ordures en amiante ciment. »*

SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

ETAT PARASITAIRE

Le **VENDEUR** déclare :
- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999, ainsi qu'il résulte des pièces d'urbanisme.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par BATI-SCAN sis à MARLY LE ROI (Yvelines) 8 rue Alfred Couturier le 21 septembre 2009, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.
Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« 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, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.
II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.
IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou 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. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Commune de MARL LE ROI

En application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare :

- Que les biens, objet des présentes, sont situés dans une Commune sur laquelle il a été arrêté un plan de prévention des risques naturels prévisibles, technologiques, et/ou sismicité suivant arrêté préfectoral en date du 13 février 2006 numéro 2006 – 122. Aux termes de cet arrêté, la Commune est située dans le périmètre, savoir :

-dans le périmètre d'un PPR naturel : OUI

-Mouvement de terrain R111-3 approuvé le 05 Août 1986

-Que les biens, objet des présentes, ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels.

- Que les biens, objets des présentes, n'ont subi en l'état de ses connaissances depuis qu'il en est propriétaire aucun 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.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des documents suivants :

- Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la Commune,
- Dossier communal d'informations à destination des acquéreurs et locataires sur les risques majeurs et technologiques de biens immobiliers situés sur la Commune,
- Etat des risques naturels et technologiques établi par le **VENDEUR.**
- Articles L 125-5 du Code de l'Environnement, L 271-4 et L 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, L 125-2 et L 128-2 du Code des assurances.

Et déclare faire son affaire personnelle de ces prescriptions sans recours contre l'ancien propriétaire.

Le **VENDEUR** sera exonéré de la garantie de vices-cachés correspondantes.

AG

Un exemplaire de ces documents a été remis à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent, et un autre exemplaire de ces documents est demeuré annexé aux présentes.

Commune de LE PORT MARLY

En application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare :

- Que les biens, objet des présentes, sont situés dans une Commune sur laquelle il a été arrêté un plan de prévention des risques naturels prévisibles, technologiques, et/ou sismicité suivant arrêté préfectoral en date du 13 février 2006 numéro 2006 – 169. Aux termes de cet arrêté, la Commune est située dans le périmètre, savoir :

-dans le périmètre d'un PPR naturel : OUI
-Inondation PPR prescrit le 28 Juillet 1998
-Inondation PSS approuvé le 08 Février 1991
-Inondation R111_3 approuvé le 01er Août 1990
-Mouvement de terrain R111-3 approuvé le 05 Août 1986
-Que les biens, objet des présentes, ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels.

- Que les biens, objets des présentes, n'ont subi en l'état de ses connaissances depuis qu'il en est propriétaire aucun 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.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des documents suivants :

- Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la Commune,
- Dossier communal d'informations à destination des acquéreurs et locataires sur les risques majeurs et technologiques de biens immobiliers situés sur la Commune,
- Etat des risques naturels et technologiques établi par le **VENDEUR** en date de ce jour.
- Articles L 125-5 du Code de l'Environnement, L 271-4 et L 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, L 125-2 et L 128-2 du Code des assurances.

Et déclare faire son affaire personnelle de ces prescriptions sans recours contre l'ancien propriétaire.

Le **VENDEUR** sera exonéré de la garantie de vices-cachés correspondantes.

Un exemplaire de ces documents a été remis à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent, et un autre exemplaire de ces documents est demeuré **annexé** aux présentes.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic».

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

Les parties déclarent que cette obligation a été remplie.

GARANTIE DE CONTENANCE

Les dispositions du premier alinéa la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, prescrivent que :

«Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie. »

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.
La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :
- 78,61 m² pour le lot numéro 15

AU Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par BATI-SCAN sis à MARLY LE ROI (Yvelines) 8 rue Alfred Couturier le 21 septembre 2009.
Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour **L'ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.
La révision du prix dont s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.
L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par **L'ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.
Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.
L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les **BIENS** et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.
Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Syndic de l'immeuble

Syndic de copropriété
Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :
le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est **USGT, Parc Central des Grandes Terres, 78160 MARLY LE ROI.**

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

L'état contenant diverses informations sur la copropriété
L' état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 17 février 1995 sur la copropriété a été délivré par le syndic le

AU 12 Janvier 2010 est demeuré **annexé** à la présente minute après mention.
L'Acquéreur déclare avoir pris parfaite connaissance du contenu de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le Notaire soussigné que par les explication qui lui ont été données par ce dernier.

X.S.M 91 93

Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

A - Principes de répartition :

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-57 du 10 Juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

B - Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :

Les parties conviennent que la vente est soumise en outre aux conditions suivantes :

1°- Charges courantes : le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUÉREUR**.

2° - Travaux : le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés jusqu'au jour de la vente en réitération des présentes.

A cet égard, il est expressément convenu que le VENDEUR remboursera au moyen du prix de vente le solde de l'emprunt collectif souscrit pour les travaux de la chaufferie centrale avec système de cogénération et création d'un local chargeur, lesquels travaux votés à l'assemblée générale de novembre 1998.

X.S.M

Il résulte de l'état délivré par le syndic qu'il a été voté préalablement aux présentes les travaux suivants :

Travaux votés en assemblée générale en novembre 1998 : Rénovation de la chaufferie centrale avec système de cogénération sur laquelle il reste dû la somme de 1.080,76 Euros sur l'emprunt global souscrit par l'USGT auprès de la Caisse d'Epargne Ile de France. Le VENDEUR rembourse ce jour au syndic ladite somme ainsi qu'une somme de 75,00 Euros au titre des frais de clôture de dossier.

Travaux votés en assemblée générale du 29 Mai 2008
Résolutions numéros 3.1 et 3.2 : Travaux concernant la rénovation des Tés de réglage de chauffage et divers travaux.
L'assemblée générale de l'union a décidé de proposer de ne pas appeler de fonds supplémentaires pour ces travaux mais de les financer en déduction du solde disponible de l'exercice 2007.

Travaux votés en assemblée générale du 28 Mai 2009
Résolutions numéros 3.1 et 3.2 : Projet de loi sur le "Grenelle II" études sur l'avenir du chauffage.
L'assemblée générale de l'union a décidé de proposer de ne pas appeler de fonds supplémentaires pour ces travaux mais de les financer en déduction du solde disponible de l'exercice 2008.

-Résolutions numéro 17: Rénovation des terrains omnisports
Quote part de l'appartement : 59,39 Euros.
Travaux payés comptant par le vendeur.

C - Application de ces conventions :
Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

1°- Règlement effectués par le **VENDEUR** :
Le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :
- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel (charges ...) ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux ...) votées antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;
- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
- plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- et les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

2°- Règlement effectués par l'**ACQUEREUR** :
L'**ACQUEREUR** supportera :
- les provisions de budget prévisionnel (charges ...) exigibles postérieurement à ce jour ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel (travaux ...) exigibles postérieurement à cette date ;
- plus généralement toute somme qui deviendra exigible postérieurement à ce jour à l'égard du syndicat des copropriétaires ;
- et les honoraires de mutation incombant à l'**ACQUEREUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans le questionnaire sus-visé qui a été délivré par le syndic.

3°- Remboursement entre les parties :
En conséquence, dans leurs rapports réciproques et conformément à leur convention ci-dessus, les parties ont procédé, à l'instant même et hors la comptabilité du Notaire

soussigné, au remboursement à titre forfaitaire et définitif des sommes respectivement dues, savoir :
- par **L'ACQUEREUR** au **VENDEUR** au titre de la quote-part des dépenses comprises dans le budget prévisionnel (charges ...) incombant à **L'ACQUEREUR** à compter du jour de l'entrée en jouissance, sur la base des provisions exigibles du budget prévisionnel figurant dans l'état daté délivré par le syndic ;
- et par le **VENDEUR** à **L'ACQUEREUR** au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux ...) incombant au Vendeur sur la base des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel figurant dans l'état daté délivré par le syndic.
Chacune des parties en ce qui la concerne reconnaît ledit paiement et en donne quittance.

4°- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : **Compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, et du caractère forfaitaire et définitif desdits règlements, lesdites parties conviennent qu'à compter de ce jour L'ACQUEREUR supportera et acquittera seul et sans recours contre le VENDEUR les sommes mises à sa charge tant au titre du budget prévisionnel (charges ...) que des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux ...), et ce quelque soit le montant des sommes effectivement mises en recouvrement à compter de ce jour.**
En conséquence, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux biens et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu. Par suite, l'**ACQUEREUR** renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la vente.

Fonds de réserve
Il résulte de l'état délivré par le syndic qu'il existe un fonds de réserve d'un montant de **141,42 EUR** que l'acquéreur a remboursé au vendeur ainsi que ce dernier le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Avance de trésorerie
Il résulte de l'état délivré par le syndic qu'il existe une avance de trésorerie d'un montant de **162,40 EUR** que l'acquéreur a remboursé au vendeur ainsi que ce dernier le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

4. Procédures
L'état daté délivré par le syndic de copropriété ne révèle l'existence d'aucune procédure intentée par la copropriété ou à l'encontre de cette dernière.
Le VENDEUR confirme en l'état de ses connaissances cette situation, et qu'il n'existe notamment aucune procédure par ou contre lui.
Toutefois, pour le cas où le syndicat des copropriétaires serait partie à une quelconque procédure, les parties sont convenues de ce qui suit :
- tous les appels de fonds effectués antérieurement audit jour resteront acquis au syndicat des copropriétaires, qu'elle qu'en soit la date et leur versement par le VENDEUR, sans que l'ACQUEREUR ait à les rembourser ;
- toutes les conséquences postérieures audit jour de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou à une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) feront le bénéfice ou la perte de l'ACQUEREUR qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR à ce sujet.

X.S.M

Notification de la mutation au syndic
En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le **VENDEUR** ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.
La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété.

Election de domicile pour l'opposition du Syndic
Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude de Maître JACHEET, notaire associé à MARLY LE ROI (Yvelines) 18 Avenue de Saint-Germain, détenteur des fonds.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré préalablement aux présentes ne révèle aucune inscription.
Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient aux consorts MARTIN par suite des faits et actes ci-après :

I.- ACQUISITION PAR MONSIEUR ET MADAME GASTON MARTIN
L'immeuble objet des présentes appartenait à Monsieur Gaston MARTIN, ci-après nommé, et à Madame Simonne CHAUVEAU, son épouse, pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de leur communauté, de :
Monsieur Michel Antoine Georges PHILIPPE et Madame Isabelle Marie HENAULT, son épouse, demeurant à L'ETANG LA VILLE (Yvelines) 28 rue Jean Mermoz, nés savoir :
-Monsieur à PAU (64) le 24 Mars 1943
-Madame à DAKAR (Sénégal) le 11 Octobre 1947
Suivant acte reçu par Maître KANY, notaire à MARLY LE ROI, le 13 Février 1980
Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.
Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2ème bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 05 Janvier 1996 volume 1996 P numéro 125.

II.-DECES DE MONSIEUR GASTON MARTIN
Monsieur Gaston Jules MARTIN, en son vivant retraité, demeurant à MARLY LE ROI (Yvelines) 2 Square de Monte Cristo, époux en uniques noces de Madame Simonne Françoise Marcelle CHAUVEAU, né à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine) Le 28 Septembre 1916
Est décédé à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 04 Mars 1995,
Laissant pour lui succéder son épouse survivante :
Madame Simonne Françoise Marcelle CHAUVEAU, vendeur aux présentes
Née à CHAVILLE (Hauts de Seine) le 09 Avril 1981
-Commun en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalablement à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (8ème) le 25 Juin 1942

-Dontaire de la plus forte quotité disponible entre époux en vertu d'un acte reçu par Maître KANY, notaire à MARLY LE ROI, le 15 Septembre 1980
-et ayant droit, en vertu de l'article 767 du Code Civil, à l'usufruit du quart des biens composant la succession du défunt.

Et ses deux enfants issus de son union avec Madame Simonne CHAUVEAU :
Monsieur Jean-Pol MARTIN
Monsieur Xavier MARTIN
également vendeur aux présentes
Habiles à se dire et porter héritiers chacun pour moitié sauf les droits dudit conjoint survivant.
L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître KANY, notaire à MARLY LE ROI, le 12 Juin 1995
Suivant acte reçu par Maître KANY, noatire à MARLY LE ROI, le 31 Août 1995, Madame MARTIN, conjoint survivant, a déclaré opter pour la totalité en usufruit.
L'attestation de propriété constatant la transmission desdits biens a été dressée par Maître KANY, notaire à MARLY LE ROI, le 14 Novembre 1995 dont une copie a été publiée au 2ème bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 05 Janvier 1996 volume 1996 P numéro 125.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.
En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : 02 Square de Monte Cristo 78160 MARLY LE ROI constituant son domicile aux termes de la loi.
La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.
Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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 Civile Professionnelle 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.
Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

X.S.M

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Hubert JACHEET, Bénédicte JACHEET-RIGAUD, Notaires associés à MARLY-LE-ROI (Yvelines), 18 avenue de Saint Germain. Téléphone : 01.30.08.64.64 Télécopie : 01.39.58.48.47 Courriel :marlyleroi.notaires@chambre-versailles.notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur vingt quatre pages.

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

Paraphes

X.S.M

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Eric BROLIQUIER, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.
Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

VENDEUR	
ACQUEREUR	
CLERC HABILITE	
NOTAIRE	