



N° 111196*03

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUESFormulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955,
article 67-3

REÇU LE

12 FEV. 2024

SELARL HERBAUT - PECOU

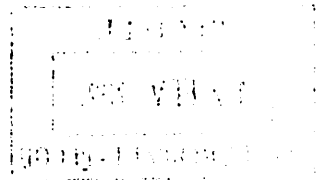
2015 D N° 1150
VENTDate : 30/01/2015
Volume : 2015 P N° 630

		3640	1 800 000,00 EUR *	0,70 % =	12 600,00 EUR
		Form 125 de pui	12 600,00 EUR *	2,14 % =	270,00 EUR
(pour l'établissement d'expé...		V140	546 240,00 EUR *	19,00 % =	103 786,00 EUR
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	D 0160	546 240,00 EUR *	0,50 % =	2 731,00 EUR	
	0320	546 240,00 EUR *	4,50 % =	24 581,00 EUR	
		2015 D N° 1150			
		Date : 30/01/2015			
		VENT			
		Volume : 2015 P N° 630			
TAXES		0388	546 240,00 EUR *	2,00 % =	10 925,00 EUR
		0398	546 240,00 EUR *	0,30 % =	1 639,00 EUR
CSI		0411	546 240,00 EUR *	8,20 % =	44 792,00 EUR
		0490	546 240,00 EUR *		32 774,00 EUR
		TOTAL			
		CSI	: 2.800,00 EUR		
				Droits : 234.098,00 EUR	

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiées s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS



JLH/DS/ 30100808

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE VINGT NEUF DÉCEMBRE
A PARIS (1^{er}), 3 rue du Louvre, au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,
Maître Jean-Louis HAMOU, Notaire associé de la Société dénommée
« Office Notarial Louvre Rivoli » Société d'Exercice Libéral à Responsabilité
Limitée, titulaire d'un Office Notarial à PARIS (1^{er}) 3 rue du Louvre.,**

**Avec la participation de Maître LEVI-MARTIN, notaire à ASNIERES-
SUR-SEINE, assistant le VENDEUR.**

ici présent

**A RECU 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 immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du
calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des
informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SCI GUYNEMER 29**, Société civile immobilière au
capital de 500,00 euros, dont le siège est à **ASNIERES-SUR-SEINE (92800)**, 29
rue Guynemer, identifiée au SIREN sous le numéro 522854163 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de **NANTERRE**.

[Handwritten signatures and initials: a large 'V' with a circle, '10', 'J', 'L', 'C', and 'AB']

ACQUEREUR

La Société dénommée **DEMEURE PARTNERS**, Société par actions simplifiée au capital de 5000 euros, dont le siège est à **ASNIERES-SUR-SEINE** (92600), 1 Villa Jean Charles, identifiée au SIREN sous le numéro 808038582 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **NANTERRE**.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **DEMEURE PARTNERS** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

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 :

- 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 ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquies prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- carte nationale d'identité,
- extrait-K bis,
- certificat de non faillite,
- compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est joint.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SCI GUYNEMER 29** est représentée à l'acte par à l'acte par Monsieur Stéphane ZAGDOUN, agissant en qualité de gérant statutaire de la **SCI GUYNEMER 29** et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération sous seing privé en date du 4 août 2014 dont la copie certifiée conforme par le gérant demeure ci-annexée après mention.

- La Société dénommée **DEMEURE PARTNERS** est représentée à l'acte par Monsieur Laurent GRISON, président de la société, nommé à cette fonction aux termes des statuts.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des dispositions statutaires.

TERMINOLOGIE

Le vocable 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 **"ACQUEREUR"** 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 **"LES PARTIES"** désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
 - Les mots **"BIEN"** ou **"BIENS"** ou **"IMMEUBLE"** désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
 - Les mots **"biens mobiliers"** ou **"mobilier"** désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN ci-après désigné :

DESIGNATION

A. ASNIERES-SUR-SEINE (HAUTS-DE-SEINE) 92600 17 Rue du Contrat
social, et rue Guynemer sans numéro.

Un Immeuble élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de deux étages,
à usage de:

- pour le rez-de-chaussée et le premier étage: locaux d'activités, bureaux et annexes,
- au second étage: trois appartements,
- parkings en sous-sol.

Figurant au cadastre :

- Section O, numéro 110, lieudit 17 RUE DU CONTRAT SOCIAL, pour une contenance de cinq ares cinquante-six centiares (00ha 05a 56ca).

Un extrait de plan cadastral du BIEN est annexé.

Absence de meubles et objets mobiliers

Les parties déclarent que la présente vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

TEL ET AINSI que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, Immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du BIEN sus-désigné.

Ce BIEN appartient 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 suivant acte reçu par Maître TRUFFET, notaire à ASNIERES-SUR-SEINE le 13 juillet 2010 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2^{EMÉ}, le 24 août 2010 volume 2010P, numéro 5798.

ERRE ZEVI, le 24 about 2010 volume 2010P, numero 5798.

CHARGES ET CONDITIONS LIÉES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

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.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (2.800.000,00 EUR),

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de DEUX MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (2.600.000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet aux termes de deux actes de prêts reçus par Maître HUBERT, notaire à PARIS, le 29 décembre 2014, savoir :

1. Auprès de :

La Société dénommée PARIS MOZART INVESTISSEMENT, Société par actions simplifiée au capital de 10000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 11, rue Tronchet, identifiée au SIREN sous le numéro 797857802 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Prêt d'un montant de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1.300.000,00 EUR), remboursable en deux échéances :

- La première échéance sera d'un montant de NEUF CENT DIX MILLE EUROS (910.000,00 EUR)
- La seconde échéance comprendra le solde du capital et la commission soit SEPT CENT VINGT ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS (721.200,00 EUR)

Une commission de TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS (331.200,00 EUR) sera perçue forfaitairement, en rémunération de l'engagement du Prêteur ce qui est expressément accepté par l'Emprunteur.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 5 avril 2015 et celui de la dernière échéance le 5 août 2015.

Date de péremption de l'inscription : CINQ AOÛT DEUX MIL SEIZE.

2/ Après de :

La Société dénommée SCI TERRE NEUVE, Société Civile Immobilière au capital de 155.000 €, dont le siège est à PARIS (75020), 22bis rue Terre Neuve, identifiée au SIREN sous le numéro 508802998 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Prêt d'un montant de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1.300.000,00 EUR), remboursable en deux échéances :

- La première échéance sera d'un montant de NEUF CENT DIX MILLE EUROS (910.000,00 EUR)
- La seconde échéance comprendra le solde du capital et la commission soit SEPT CENT VINGT ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS (721.200,00 EUR).

Une commission de TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS (331.200,00 EUR) sera perçue forfaitairement, en rémunération de l'engagement du Prêteur ce qui est expressément accepté par l'Emprunteur.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 5 avril 2015 et celui de la dernière échéance le 5 août 2015.

Date de péremption de l'inscription : CINQ AOÛT DEUX MIL SEIZE.

PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Aux termes des actes sus visé l'ACQUEREUR s'est engagé auprès des PRETEURS à employer la somme de deux millions cinq cent soixante-dix mille euros (2.570.000,00 eur) provenant desdits prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de deux millions cinq cent soixante-dix mille euros (2.570.000,00 eur) lui provenant de ces prêts. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans les actes de prêt précités et dans le présent acte de vente, tous passés en la forme authentique, le PRETEUR se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, la rémunération des prêteurs dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant aux PRETEURS sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à leur profit dans le délai d'un mois à compter de la date de la présente vente, par Maître HUBERT, notaire à PARIS.

HYPOTHEQUE COMPLEMENTAIRE

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant des contrats de prêt sus-énoncés, et notamment à la garantie de la somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 EUR) due aux PRETEURS en vertu desdits actes, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement en deuxième rang derrière l'inscription de privilège de prêteur de deniers sus mentionnée, au profit de :

1/ La Société dénommée PARIS MOZART INVESTISSEMENT, Société par actions simplifiée au capital de 10000 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 11, rue Tronchet, identifiée au SIREN sous le

Je *par* *la* *LS* *AB*

numéro 797857802 et immatriculée au Régistre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Alain BERROUS, demeurant à Paris 17ème, 95, rue de Courcelles,

Agissant en qualité de Président de ladite société,

Nommée à cette fonction aux termes de l'article 28 des statuts de ladite société,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de ladite société en date du 29 décembre 2014 dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée aux présentes après mention.

2/ La Société dénommée SCI TERRE NEUVE, Société Civile Immobilière au capital de 155.000 €, dont le siège est à PARIS (75020), 22bis rue Terre Neuve, identifiée au SIREN sous le numéro 508802998 et immatriculée au Régistre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Yvan BOUAZIZ, demeurant PARIS (75019), 198, avenue Jean Jaurès

Agissant en qualité de gérant de ladite société,

Nommée à cette fonction aux termes de d'une délibération en date du 17 septembre 2008 dont une copie certifiée conforme est annexée aux présentes après mention.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de ladite société en date du 29 décembre 2014 dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée aux présentes après mention.

PRETEURS.

Ce qui est accepté par leur représentant susnommés, es-qualités.

L'immeuble ci-dessus désigné.

Date de péremption de l'inscription : CINQ AOÛT DEUX MIL SEIZE

L'inscription sera prise dans le délai d'un mois à compter de la date de la présente vente, par Maître HUBERT, notaire à PARIS.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

IMPUTATION

Il est précisé que sur le prix réglé aux présentes s'impute la somme de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000€) représentant partie du montant de l'indemnité d'immobilisation versée, savoir :

- A concurrence de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 EUR), aux termes de la promesse de vente du 4 août 2014,
- A concurrence de QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90 000,00) le 23 octobre 2014 ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire participant.

Pour les besoins des inscriptions des garanties prises aux termes des prêts sus relatés, le solde de l'indemnité d'immobilisation a été restituée ce jour par le VENDEUR, ainsi qu'il résulte de la comptabilité des notaire soussigné, et participant.

ETANT PRECISE que ces sommes ont d'ores et déjà été versées directement entre les mains du VENDEUR, qui le reconnaît et en donne quittance.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME.

DECLARATIONS FISCALES**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le représentant de la société vendeuse déclare sous sa responsabilité :

- Qu'elle est fiscalement transparente.
- Qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de ASNIERES SUR SEINE 51 avenue Flachat.
- Qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration de plus-values doit être déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value sera payé par la société vendeuse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value. A cet égard le représentant de la société donne au notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant la somme nécessaire au paiement de l'impôt.

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

Acquisition suivant acte reçu par Maître TRUFFET, notaire à ASNIERES-SUR-SEINE le 13 juillet 2010 pour une valeur de un million quatre cent trente-cinq mille euros (1.435.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME, le 24 août 2010 volume 2010P, numéro 5798.

Il est précisé que les associés de la société vendeuse sont les suivants, avec pour chacun d'eux leurs droits sociaux :

- Monsieur Stéphane ZAGDOUN, titulaire de 25 parts sociales numérotées de 1 à 25. Cet associé est soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.
- Monsieur Jimmy ZAGDOUN, titulaire de 25 parts sociales numérotées de 26 à 50. Cet associé est soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.
- Monsieur Richard SETTI, titulaire de 50 parts sociales numérotées de 51 à 100. Cet associé est soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

1/- Pour partie : Exonération suite à la cession d'un droit de surélévation :

Le VENDEUR bénéficie de l'exonération de plus-values suite à la cession d'un droit de surélévation conformément à l'article 150U du code général des impôts.

Ce droit de surélévation est évalué par le VENDEUR à la somme de UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR).

Comme condition de cette exonération, l'Acquéreur aux présentes s'engage expressément à achever les locaux destinés à l'habitation tels qu'il est dit au paragraphe "Construction-Surélévation" des présentes, au plus tard dans un délai de Quatre (4) années à compter de ce jour.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Conformément à l'article 150VG du CGI alinéa III et compte tenu de l'engagement de l'acquéreur pris ci-dessous, il n'y a pas lieu de déposer de déclaration de plus-value pour cette fraction du prix.

2/- Partie soumise à plus-value : UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000,00 EUR) :

La plus-value 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-SD pour le verser au trésor public.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare que la société qu'il représente a effectivement son siège à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler tout changement d'adresse.

Les associés déclarent ;

- Monsieur Stéphane ZAGDOUN, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT, 881 Cour d'Aquitaine et dépendre du centre des finances publiques de BOULOGNE BILLANCOURT.

- Monsieur Jimmy ZAGDOUN, demeurant à PARIS (75017) 186 boulevard Malesherbes et dépendre du centre des finances publiques de 17E LA PLAINE MONCEAU Centre des Finances Publiques 32 rue Saint Petersburg 75384 Paris cedex 08.

- Monsieur Richard SETTI, demeurant à PARIS (75017) 1 avenue de la Porte d'ASNIERES et dépendre du centre des finances publiques de 17E LA PLAINE MONCEAU Centre des Finances Publiques 32 rue Saint Petersburg 75384 Paris cedex 08.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value Immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le VENDEUR n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et n'a pas cette qualité à ce jour, seul l'ACQUEREUR a la qualité d'assujetti.

Engagement d'effectuer des travaux de surélévation

L'ACQUEREUR, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, s'engage sur une partie du BIEN à effectuer des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 dudit Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

Les travaux ayant pour effet de rendre cette partie de l'immeuble à l'état neuf ont l'objet et la consistance suivants :

La surélévation d'un Immeuble existant R+2 par la création de 3 logements en duplex, ainsi qu'il sera plus amplement ci-après expliqué.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Les présentes sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts à concurrence de la valeur de la partie concernée, valeur de un million d'euros (1.000.000,00 eur).

Elles sont soumises sur cette partie au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts de :

CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, l'ACQUEREUR sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

L'ACQUEREUR pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des impôts; la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

Engagement de revendre

Sur le surplus du BIEN, évalué un million huit cent mille euros (1.800.000,00 eur) l'ACQUEREUR entendant bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts:

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

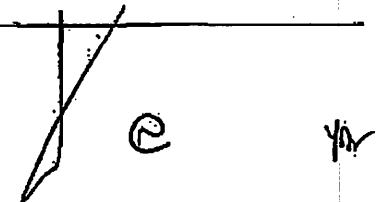
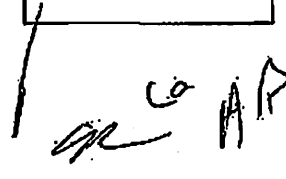
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 Décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989).

- Que son numéro SIREN est celui indiqué en tête des présentes.

- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu en droit commun, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (2.800.000,00 EUR).

DROITS

	Mit à payer
	

<i>Taxe départementale</i>	x 0,70 %	=	12.600,00
1.800.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,14 %	=	270,00
12.600,00			
TOTAL			12.870,00

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	2.800.000,00	0,10%	2.800,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'ACQUEREUR étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le VENDEUR et Madame Sylvie BLANCHARD suivant acte reçu par le notaire soussigné le 4 août 2014.

Cet acte prévoyant notamment une faculté de substitution ladite Madame BLANCHARD a substitué dans la moitié de ses droits dans la promesse de vente susvisée, Monsieur Mohamed LATRECHE, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 5 août 2014 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à ASNIERES du 27 novembre 2014 dont une copie est ci-annexée, Madame BLANCHARD a substitué dans ses droits dans la promesse de vente susvisée Monsieur Laurent GRISON.

Enfin, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 5 décembre 2014 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, Messieurs Mohamed LATRECHE et Laurent GRISON ont substitué dans leurs droits l'ACQUEREUR aux présentes.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par Madame Sylvie BLANCHARD lors du contrat originnaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé dès avant ce jour aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris parfaite connaissance.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

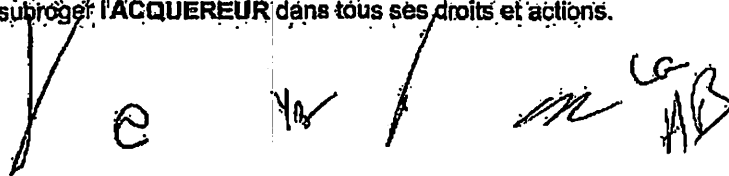
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément à l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.



GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

Il précise par ailleurs que :

- Le local du rez-de-chaussée était loué au profit de la société N.SEDA aux termes d'un bail commercial sous seing privé en date du 16 août 2005 dont copie est demeurée ci-annexée.

Que par courrier en date du 5 février 2014 dont copie est demeurée ci-annexée, le locataire a donné congé, et a quitté les lieux le 16 août 2014, ainsi qu'il résulte d'un état des lieux de sortie dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Le local du premier étage était loué à la société PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS INDUSTRIELS ET FINANCIERS, aux termes d'un bail commercial 15 mai 2008 dont copie est demeurée ci-annexée.

Le VENDEUR déclare que le locataire a quitté les lieux de sa propre initiative, sans avoir délivré de congé, alors qu'il n'était pas à jour du paiement de ses loyers.

Il précise avoir entamé une procédure à l'encontre de ce dernier, se réservant la faculté de la poursuivre.

Par conséquent, le VENDEUR s'interdit formellement de demander à l'ACQUEREUR de participation quelconque à ce titre, faisant son affaire personnelle de la poursuite de cette action et plus généralement de son sort, déclarant vouloir en supporter seul les conséquences qu'elle soient.

- Les locaux du 2ème étage n'ont jamais été loués.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 8 août 2014 et certifié à la date du 23 juillet 2014 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL contre le VENDEUR pour un montant en principal de UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR) et de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR) pour les accessoires au taux de 4,15% et ayant effet jusqu'au 5 juillet 2031.

Suivant acte reçu par Maître TRUFFET, notaire à ASNIERES-SUR-SEINE le 13 juillet 2010 et publié au service de publicité foncière de PARIS 2ème le 24 août 2010 volume 2010V numéro 2501.

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL contre le VENDEUR pour un montant en principal de QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (435.000,00 EUR) et de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE EUROS (87.000,00 EUR) pour les accessoires au taux de 4,15% et ayant effet jusqu'au 5 mai 2015.

Suivant acte reçu par Maître TRUFFET, notaire à ASNIERES-SUR-SEINE le 13 juillet 2010 et publié au service de publicité foncière de PARIS 2ème le 24 août 2010 volume 2010V numéro 2502.

Renouvelée pour un effet au 5 juillet 2031 aux termes d'un acte reçu par Maître DUFOUR, notaire à PARIS le 13 juillet 2010 et publié au service de

publicité foncière de PARIS 2EME le 13 novembre 2013 volume 2013V numéro 2882

- Une Inscription d'hypothèque légale prise au profit du TRESOR PUBLIC contre le VENDEUR pour un montant de TRENTE-SEPT MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF EUROS (37.349,00 EUR) et ayant effet jusqu'au 4 juin 2024.

Publiée au service de publicité foncière de PARIS 2EME le 10 juin 2014 volume 2014V numéro 1557.

Cet état hypothécaire est annexé.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 8 décembre 2014.

Le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL a donné son accord de mainlevée contre paiement des sommes dues pour les deux prêts susvisés, soit un montant total de 1315792,26 eur, décompte arrêté dès avant ce jour. Le VENDEUR donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevées.

Les copies des courriers d'accord sont annexées.

Le TRESOR PUBLIC a confirmé que la créance a été soldée aux termes d'un courriel adressé au notaire participant, le 22 décembre 2014, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

De convention expresse, la somme de 1315792,26 eur correspondant aux sommes restant dues aux créanciers inscrits, provenant du prix de la présente vente est affectée en nantissement au profit des créanciers inscrits, à la garantie de l'apurement de la situation hypothécaire.

Cette somme est remise à Madame Mylène COTTET, collaboratrice du notaire participant, et domiciliée à son étude, pour ses fonctions, tiers convenu intervenant aux présentes, qui en est constitué sequestre et qui accepte.

Le tiers convenu a pour mission de remettre les fonds aux créanciers inscrits ou aux titulaires des droits publiés. Il est investi par le VENDEUR d'un mandat irrévocable d'effectuer ces paiements.

Cette remise aura lieu hors la présence et sans concours du VENDEUR ou de l'ACQUEREUR, contre la signature des mainlevées ou de l'engagement de donner mainlevée ou des actes qui auront pour effet de libérer l'immeuble des inscriptions. S'il subsiste un surplus disponible de la somme nantie, le tiers convenu le remettra au VENDEUR hors la présence et sans le concours de l'ACQUEREUR.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme,

[Signature]

[Signature]

[Signature]
CA
AB

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés et ce par dérogation à l'article 1643 du Code civil.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'ACQUEREUR est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'ACQUEREUR règle ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

CONTRAT DE FOURNITURES

L'ACQUEREUR fait son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il est subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

ASSURANCE

L'ACQUEREUR ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Les documents d'urbanisme sont annexés.

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.

USAGE DU BIEN

Le BIEN est actuellement utilisé à usage professionnel de bureaux et d'habitation.

L'ACQUEREUR déclare qu'il entend l'utiliser pour le même usage.

Le VENDEUR déclare et garantit :

- Que les biens n'ont pas fait l'objet d'une autorisation administrative visant un changement de destination, sauf ce qui va être dit ci-après,
- Que les biens n'ont pas été offerts en compensation.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 5 août 2014.

Par mention en date du 16 septembre 2014 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Concernant l'immeuble existant

Le VENDEUR déclare que les biens objets des présentes ont fait l'objet :

- D'un permis de construire numéro PC 91.004.87.1589 délivré le 22 juin 1987, ayant fait l'objet d'un transfert autorisé suivant arrêté de Monsieur le Maire d'ASNIERES SUR SEINE en date du 16 octobre 1987,
- D'une déclaration d'achèvement de travaux déposée le 24 avril 1989,
- Ce permis a été suivi d'un permis de construire modificatif dont la demande a été déposée au service compétent de la mairie le 1er décembre 1989.

En date du 12 avril 2010, la mairie d'ASNIERES SUR SEINE a établi une attestation de non opposition à la conformité du permis de construire et du permis de construire modificatif susmentionnés.

Copie de ces pièces et des plans de l'immeuble établis le 23 novembre 1989 tels qu'annexés à la demande du permis de construire modificatif est demeurée ci-annexée après mention.

e

Yor

Handwritten signatures and initials: a large stylized signature, "LC", "CR", and "AD".

- Concernant les autorisations obtenues par le VENDEUR

1/ Déclaration préalable pour un changement de destination

Le VENDEUR déclare avoir déposé auprès de la Mairie d'ASNIERES SUR SEINE une déclaration préalable de travaux numéro DP 092004 1000165 le 29 septembre 2010 pour le changement de destination de bureaux en trois logements.

Copie de la demande de déclaration préalable et un certificat de déclaration préalable tacite délivré par Monsieur Le Maire d'ASNIERES SUR SEINE en date du 6 décembre 2010 sont demeurés ci-annexés après mention.

Le VENDEUR déclare et garantit que l'affichage de cette autorisation a été régulier, sans l'avoir fait constater.

Il précise que cette autorisation n'a donné lieu à aucun recours, ainsi qu'il résulte d'un courriel adressé au notaire participant par les services compétents de la commune le 29 décembre 2014 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les termes de l'article R600-3 du Code de l'urbanisme aux termes duquel sont irrecevables les recours contre une décision de non-opposition à une déclaration préalable présentés plus d'un an après l'achèvement des travaux.

Il précise qu'il n'a pas déposé de déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux.

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

2/ Permis de construire pour une surélévation, et changement de destination

Le VENDEUR déclare avoir déposé auprès de la Mairie d'ASNIERES SUR SEINE en date du 12 Juillet 2013 un permis de construire en vue de :

- la surélévation d'un immeuble existant R+2 par la création de 3 logements en duplex:

- Premier niveau sur toute la surface du R+3 et étage en R+4 sous forme de maisons sur le toit.

Surface créée : 372,30m²

- Modification de la destination du rez-de-chaussée de bureau en commerce, portant sur une surface de 270,32m².

- Ravalement des façades extérieures.

Une copie de la demande de permis de construire, et du récapitulatif du projet contenant des plans établis par Monsieur Cyril DURAND BEHAR, architecte à PARIS 75008, 15 rue Lamennais, est demeurée ci-annexée.

Par arrêté en date du 18 décembre 2013 n° PC 920041300044 dont copie est annexée, le permis de construire a été accordé par Monsieur Le Maire d'ASNIERES SUR SEINE:

Ledit permis a fait l'objet d'un affichage réglementaire constaté aux termes de trois constats d'huissier en dates des 2 Janvier, 3 février et 3 mars 2014 établis par Me FOUILLADE, huissier de Justice à ASNIERE SUR SEINE, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le VENDEUR déclare que cette autorisation n'a fait l'objet ni d'un recours, ni d'un retrait.

A l'appui de sa déclaration, il a été produit une attestation de non recours et de non retrait audit permis a été délivré le 14 avril 2014 par Le Maire Adjoint d'ASNIERES SUR SEINE, dont une copie demeurera ci-annexée après mention.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de son contenu, pour avoir été en possession de ces pièces dès avant ce jour.

3/ Participation pour non réalisation d'aire de stationnement

Le VENDEUR précise avoir reçu un avis de paiement de la somme de CINQUANTE-NEUF MILLE NEUF CENT NEUF EUROS ET TRENTE-SIX CENTIMES (59.909,36 EUR) au titre de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement, dont une copie est annexée.

Aux termes d'une correspondance adressée le 30 juillet 2014 au service de l'urbanisme de la ville d'ASNIERES-SUR-SEINE dont copie est annexée, le VENDEUR a indiqué ne pas avoir effectué de gros travaux, et sollicité du service compétent un report du paiement faisant état d'une possible vente du projet.

De convention expresse entre les parties, et en conséquence du transfert de permis de construire dont il sera parlé ci-après, le règlement de cette somme incombera à l'ACQUEREUR, titulaire du permis de construire n° PC 920041300044.

Il est également expressément convenu que tous les frais et taxes de toute nature, liés au permis de construire ci-après visé seront à la charge exclusive de l'ACQUEREUR afin que le VENDEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

4/ Transfert du permis de construire n° PC 920041300044 au profit de l'ACQUEREUR

De convention expresse entre les parties, le VENDEUR s'oblige à transférer à l'ACQUEREUR, le permis de construire n° PC 920041300044.

Le VENDEUR précise que les conditions de transfert sont réunies, ledit permis étant légal, définitif, et en cours de validité.

Le notaire soussigné a attiré l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait que le transfert n'apporte aucun changement à la période de validité du permis.

Le VENDEUR s'oblige en conséquence à transférer le permis de construire sus mentionné, à l'ACQUEREUR, à compter de ce jour, de sorte que ce dernier en soit le titulaire exclusif.

Etant ici précisé qu'à compter du transfert du permis de construire, le VENDEUR s'en trouvera dessaisi.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Assurance-construction :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

e

705

10/11/14
L'ACQUEREUR

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage :

Le notaire soussigné a informé l'ACQUEREUR qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-7 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux :

Le notaire rappelle à l'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux, et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1948)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures; enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façades en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée, nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si 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	Si Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si Immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN a été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande 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 1^{er} Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état établi par la société NG DIAGNOSTICS, 11 allée du Canal 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS, le 24 juillet 2014, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Ses conclusions ont été les suivantes :

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, à l'exception du :

- Bureau,
- Local bureaux/entrepôt

Où il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

②

YAS

AB
SC

L'ACQUEREUR déclare :

- avoir pris connaissance du rapport ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

TERMITES

Le BIEN se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état parasitaire a été délivré par la société NG DIAGNOSTICS, 11 allée du Canal 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS le 24 juillet 2014 est annexé.

Ses conclusions sont les suivantes :

Absence d'indice de présence de termites.

L'ACQUEREUR déclare en avoir eu préalablement connaissance et en faire son affaire personnelle.

MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mères dans un bâtiment, la mère étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide:

Le BIEN ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mère délimitée par un arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

ABSENCE D'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 celle-ci.

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par la société NG DIAGNOSTICS, 11 allée du Canal 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 24 juillet 2014:

Ce diagnostic demeure annexé révèle l'absence d'anomalie.

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

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 la société NG DIAGNOSTICS, 11 allée du Canal 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS le 24 juillet 2014, est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans ce diagnostic.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, ainsi constaté par une lettre délivrée par Monsieur le Maire d'ASNIERES-SUR-SEINE le 12 août 2014, dont une copie est annexée.

Il déclare également :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;

- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le raccordement à l'installation d'assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service public de l'assainissement.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la réalisation des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux fins d'obtention de la conformité dans la mesure où le raccordement pourrait s'avérer non conforme.

En toute hypothèse, il est ici précisé que faute d'effectuer les travaux nécessaires à la conformité compte tenu de la législation en vigueur lors du contrôle, la Commune pourra, après mise en demeure, faire procéder d'office, aux frais du propriétaire, auxdits travaux.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques en date du 4 août 2014 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

@

102

[Signature]

102

1AB

[Signature]

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone très faible (1).

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres 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.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé que le bien objet des présentes n'est pas répertorié.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a révélé que le bien objet des présentes n'est pas répertorié.

Il résulte par ailleurs d'une correspondance de la préfecture des Hauts de Seine en date du 6 avril 2010 qu'aucune installation soumise à déclaration ou à autorisation n'a fait l'objet d'un classement à l'adresse des biens objet des présentes.

Une copie de ces consultations est annexée.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le BIEN appartient au VENDEUR pour l'avoir acquis de :

La société dénommée BUREOBOUTIC, société civile de placement collectif immobilier au capital de 115.100.000 euros, dont le siège est à COURBEVOIE 92400, 41 rue du Capitaine Guynemer, identifiée au SIREN sous le numéro 339967473 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Suivant acte reçu par Maître TRUFFET notaire à ASNIERES-SUR-SEINE, le 13 juillet 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de un million quatre cent trente-cinq mille euros (1.435.000,00 eur) payé comptant et quittancé audit acte, savoir :

- A concurrence de UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR), au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, dont le remboursement a été garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers

publiée au service de publicité foncière de PARIS 2EME le 24 août 2010 volume 2010V numéro 2501.

- A concurrence de QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (435.000,00 EUR) au moyen d'un prêt consenti par le CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, dont le remboursement a été garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au service de publicité foncière de PARIS 2EME le 24 août 2010 volume 2010V numéro 2502.

Renouvelée pour un effet au 5 juillet 2031 aux termes d'un acte reçu par Maître DUFOUR, notaire à PARIS le 13 juillet 2010 et publié au service de publicité foncière de PARIS 2EME le 13 novembre 2013 volume 2013V numéro 2882

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 2EME le 24 août 2010, volume 2010P, numéro 5798.

L'état délivré sur cette publication n'apas été présenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence STANSON IMMOBILIER, 41 rue Monge 75005 PARIS titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR stipulant la commission à la charge de l'ACQUEREUR sous le numéro 251 en date du 18 juillet 2014.

L'ACQUEREUR reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : Celle indiquée en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à : En l'étude du notaire participant constituant son domicile aux termes de la loi.

e

Yas

LG
A.B.

POUVOIRS

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

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 convenu ; 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.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

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

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

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maître Jean-Louis HAMOU, Notaire à PARIS (1^{er}), 3 rue du Louvre. Téléphone : 01.42.60.34.76 Télécopie : 01.42.60.93.22 Courriel : info@hamou.net.

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 NANTERRE.

FORMALISME LIE AUX 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 feuillets 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.

DONT ACTE sur vingt-cinq pages

Comprenant

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

Paraphes

GC LG
AB @

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies par M. David SOUSSAN, clerc de Notaire habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, qui a signé avec les parties.

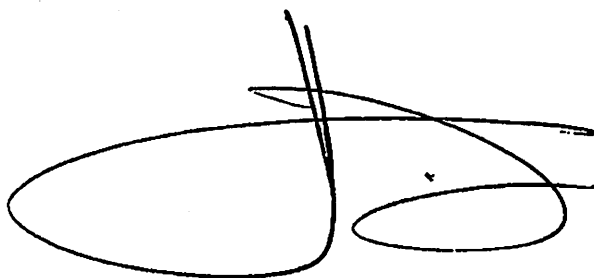
Le présent acte a été signé par le notaire le même jour.

[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

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

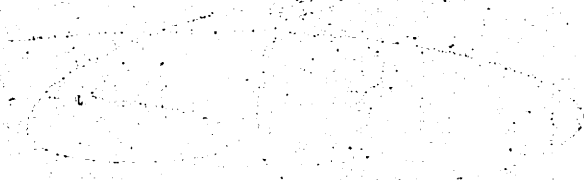
dénommée SCI GUY NERRE 29 et pour la fonction
dénommée DENEVE PARTNER pour la fonction
de leur k bis respectif.

Et il certifie le présent document contenu sur 22 pages dont 10 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

1. The first part of the report is a general description of the project and its objectives. It includes a brief history of the project and a statement of the problem to be solved. The second part of the report is a description of the methodology used in the study. This includes a description of the data sources, the statistical methods used, and the results of the analysis. The third part of the report is a discussion of the results and their implications. This includes a comparison of the results with previous studies and a discussion of the limitations of the study.

2. The first part of the report is a general description of the project and its objectives. It includes a brief history of the project and a statement of the problem to be solved. The second part of the report is a description of the methodology used in the study. This includes a description of the data sources, the statistical methods used, and the results of the analysis. The third part of the report is a discussion of the results and their implications. This includes a comparison of the results with previous studies and a discussion of the limitations of the study.



ECOPLI

NANTERRE
92
09 02 24
091 ED-563
249A 9258

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA RÉGION PARISIENNE
ET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

€ R.F.
00097
LA
CP 92943

REÇU LE
12 FEV. 2024
SELARL HERBAUT - PECOU



