

DELIVRE COPIE EXECUTOIRE
NOMINATIVE

SUR 24 PAGES, le 13/11/2015

réf : A 2015 00524 //SV/LV

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL QUINZE

Le VINGT-SEPT OCTOBRE

Maître Ludovic MAHE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Société Civile Professionnelle Ludovic MAHE, Olivier TIXERONT, Nathalie LE GALL, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), 18 rue de la Commune de Paris,

Avec la participation de Maître MORIN, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial dénommée JL MORIN et associés, notaires associés dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 23 bis boulevard Jean-Jaurès, assistant le vendeur,

Et Maître CHARDON, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial CHARDON TARRADE & ASSOCIES, notaires dont le siège est à PARIS (75008), 83 boulevard Haussmann, intervenant pour le CREDIT DU NORD.

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

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

Monsieur Vito **POLIZZI**, retraité, demeurant à PANTIN (93500), 19 rue Cartier Bresson.
Né à TUNIS (TUNISIE), le 04 juillet 1934.

Célibataire.

Majeur.

De nationalité italienne.

Résidant en France, et titulaire d'un passeport numéro D 732643 délivré le 23 février 2005, expirant le 22 février 2015.

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

Placé sous mandat de protection future aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard BARBIER, notaire à BOULOGNE BILLANCOURT, le 20 décembre 2011, devenu effectif en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de Pantin en date du 29 juillet 2013.

Ayant pour mandataires Monsieur Heinz-Christof Ernst HENNIGFELD et Madame Rose POLIZZI, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (16ème), 77 boulevard Exelmans.

Spécialement autorisés à l'effet des présentes en vertu d'une ordonnance de vente rendue par le Tribunal d'Instance de Pantin en date du 1er juin 2015.

Une copie de ces documents est demeurée ci-annexée.

**Désigné ci-après "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

h 1 w B C. A.O. RH

2) Acquéreur

La société dénommée "SCI FALL", Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à PARIS (75116), 11 rue du Bois de Boulogne.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 811 109 602.

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

3) Intervenant

a)

La société dénommée **CREDIT DU NORD**, Société anonyme au capital de HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE-HUIT EUROS (890.263.248,00 €), dont le siège social est à LILLE (59000), 28 place Rihour et le siège central à PARIS (8ème), 59 boulevard Haussmann.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE et identifiée sous le numéro SIREN 456 504 851.

Intervenant pour consentir un prêt à l'acquéreur.

Désignée ci-après "**le PRETEUR ou la BANQUE**"

b)

Monsieur **Omar AOURAOU**, et Madame **Farida MEHARZI**, son épouse, demeurant ensemble à LES LILAS (93260), 1 rue Georges Clémenceau.

Nés, savoir :

Monsieur à OUJDA (MAROC), le 08 mai 1960.

Madame à VILLEPINTE (93420), le 16 juin 1961.

Monsieur et Madame AOURAOU mariés à la Mairie de MONTFERMEIL, le 27 janvier 1990, sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Intervenant pour se porter caution comme il sera dit ci-après.

Présence - représentation

1) En ce qui concerne le vendeur :

- Monsieur Vito POLIZZI est représenté par Monsieur Heinz-Christof Ernst HENNIGFELD et Madame Rose POLIZZI, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "SCI FALL", est représentée par Monsieur Brice CANDELIER, , demeurant à VILLEMOMBLE (93250), 1 allée Monge, ici présent, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 28 août 2015, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

Une copie certifiée conforme des statuts est demeurée ci-annexée.

3) En ce qui concerne les autres interventions :

- La société "**CREDIT DU NORD**", est représentée par Madame Luisa VALLION, collaboratrice, demeurant professionnellement à AUBERVILLIERS (93300), 18 rue de la Commune de Paris.

Agissant au nom et comme mandataire de :

Madame Frédérique RAMBAUD, Directrice Adjointe du Pôle CREDIT - Ile de France, demeurant à PARIS (11ème arrondissement), 91 Avenue Ledru Rollin, en vertu de la délégation de pouvoirs que ce dernier lui a consentie suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 26 octobre 2015, demeuré ci-annexé après mention.

h B.C. W A.O. RH A

Ladite Madame RAMBAUD ayant elle-même agi au nom et pour le compte de la société dénommée CREDIT DU NORD, Société Anonyme au Capital de 890.263.248 Euros, dont le siège est à LILLE (59000), 28, Place Rihour et le siège central à PARIS 8ème Boulevard Haussmann numéro 59, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE sous le numéro B 456 504 851.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Philippe AYMERICH, Directeur Général du CREDIT DU NORD, demeurant à PARIS 8ème Boulevard Haussmann n°59, suivant décision en date du 26 janvier 2012, modifié aux termes d'une décision en date du 30 août 2013 dont un extrait certifié conforme a été déposé au rang des minutes de l'office Notarial CHARDON et Associés, Notaires à Paris le 10 juillet 2014.

Ledit Monsieur AYMERICH, ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général du CREDIT DU NORD, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du CREDIT DU NORD en date du 11 janvier 2012, dont une copie certifiée conforme du Procès-Verbal a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial CHARDON et Associés, Notaires à Paris, le 6 avril 2012.

- Monsieur Omar AOURAOU est présent.

- Madame Farida AOURAOU est représentée par Monsieur Brice CANDELIER susnommé, ici présent et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Olivier TIXERONT, notaire à AUBERVILLIERS, le 7 octobre 2015, dont l'original est demeuré ci-annexé.

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

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

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu:

* pour **LA BANQUE**, en son agence ROSNY SOUS BOIS (93110), 24 rue Galliéni, agence 02102, compte numéro 272468,

* pour **LE VENDEUR**, en son domicile sus indiqué,

* pour **L'ACQUEREUR/EMPRUNTEUR**, en son domicile sus indiqué,

* pour **LA CAUTION**, en son domicile sus indiqué.

Pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, au bureau des hypothèques compétent, domicile est élu en l'office notarial.

La correspondance et le renvoi des pièces relatives au présent prêt devant avoir lieu en l'Etude de Maîtres CHARDON TARRADE et Associés, notaires à PARIS.

OBJET DU CONTRAT

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

DESIGNATION DES BIENS

PANTIN (Seine-Saint-Denis)

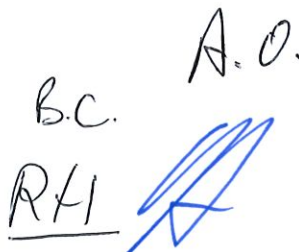
Un immeuble situé à **PANTIN (93500), 19 rue Cartier Bresson**, d'habitation et de commerce, élevé partie sur cave et partie sur terre plein, composé :

- d'un rez-de-chaussée divisé en boutique, cuisine et deux pièces,

- d'un premier étage divisé en deux appartements l'un situé à gauche de type F3, l'autre à droite de type F2

Deux bâtiments en aile à gauche, composés :





- le premier bâtiment comprenant au 1er étage par accès individuel un logement d'une pièce principale et un logement en duplex de type F3,
- le deuxième bâtiment situé dans le fonds de la parcelle comprenant au rez-de-chaussée une pièce unique et au 1er étage par accès individuel un logement de type F2 avec terrasse, porche, cour et jardin.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	G	12	19 rue Cartier Bresson	03 a 94 ca
Contenance totale				03 a 94 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Roger SAINTVILLE, notaire à AUBERVILLIERS, le 6 octobre 1978, publié au 1er service de la publicité foncière de BOBIGNY, le 16 novembre 1978 volume 3156 numéro 12.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

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

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour,

La jouissance de l'acquéreur s'exercera par la perception des loyers à son profit, l'immeuble étant partiellement loué aux charges et conditions relatées dans la deuxième partie et par la prise de possession réelle à son profit pour l'autre partie de l'immeuble libre de toute location et de toute occupation.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 €).

Ce prix comprend le montant des honoraires de négociation dus par le vendeur à l'agence "AGENCE DUREL", 80 avenue Edouard Vaillant - 93500 PANTIN, titulaire d'un mandat donné par le vendeur sous le numéro 2069 en date du 21 janvier 2015, s'élevant à la somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €), toutes taxes comprises.



MODALITES DE PAIEMENT

Le prix ci-dessus est payé comptant de la manière ci-après indiqué.

PRET

En vue de financer partie du prix de la présente vente le CREDIT DU NORD sus dénommé consent à la SCI FALL acquéreur qui accepte, ci-après dénommée dans le corps de l'acte « L'EMPRUNTEUR » un prêt d'un montant de CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS (540 000,00 EUR) destiné au paiement à due concurrence du prix de la présente acquisition, aux conditions particulières suivantes :

LIBERTIMMO 1

MONTANT DU PRET : CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS (540 000,00 EUR).

Objet du prêt : acquisition d'un lot d'appartements.

Durée : 20 ans.

Créancier : CREDIT DU NORD ci-dessus dénommé.

Taux d'intérêts : 2,30 % l'an.

Taux d'Assurance : 0,456 % l'an.

Nombre d'échéances : Mensuelles Constantes : 240.

Montant des échéances:

- 240 mensualités de 3 014,35 Euros,

PREMIERE ECHEANCE : 5 DECEMBRE 2015

DERNIERE ECHEANCE : 5 NOVEMBRE 2035

DATE DE PEREMPTION : 5 NOVEMBRE 2036

« L'ACQUEREUR/EMPRUNTEUR » reconnaît que le versement de la somme prêtée a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

La somme qui vient d'être prêtée est destinée au paiement à due concurrence du prix de la présente acquisition.

« L'ACQUEREUR/EMPRUNTEUR » s'oblige, lors du paiement, à déclarer l'origine des deniers, afin de faire bénéficier « LA BANQUE » du privilège prévu à l'article 2374 § 2 du Code civil.

PAIEMENT DU PRIX

La somme de SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 EUR) formant le prix de la présente vente a été payée comptant par « L'ACQUEREUR » au « VENDEUR » qui le reconnaît, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné et celle du notaire participant.

De laquelle somme ainsi payée « LE VENDEUR » consent à « L'ACQUEREUR » bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement effectué ci-dessus « LE VENDEUR » déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire pour sûreté des charges pouvant résulter de la présente vente.

h I W

A.O.
B.C.
RH

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

PRIVILEGE - INSCRIPTION

« L'ACQUEREUR/EMPRUNTEUR », déclare que la somme de SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 EUR) qu'il vient de payer lui provient, savoir:

* à concurrence de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR) de ses deniers personnels.

* à concurrence de CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS (540 000,00 EUR) du prêt de même montant qui vient de lui être consenti par la BANQUE aux termes des présentes.

Par suite des déclarations ci-dessus « LA BANQUE » se trouve investie par la loi du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374 § 2 du Code civil; ce privilège garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et les accessoires évalués à 30 %.

A la garantie du remboursement du prêt, soit CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS (540 000,00 EUR) ainsi que du paiement des intérêts conventionnels, frais et accessoires, le BIEN IMMOBILIER demeurera affecté par privilège expressément réservé à la BANQUE.

Le privilège bénéficiant à la BANQUE sera conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise en 1er rang (et sans concours) au profit de la BANQUE dans le délai d'UN MOIS à compter de la date des présentes.

CONTRAT DE PRET

Ce contrat de prêt LIBERTIMMO 1 de CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS (540 000,00 EUR) a fait l'objet d'une offre en date du 4 septembre 2015 qui a été acceptée le 4 septembre 2015. Il est régi tant par les conditions particulières faisant l'objet des présentes que par les **CONDITIONS GENERALES** arrêtées par LA BANQUE pour régir toutes les opérations de mêmes natures.

La copie dudit contrat est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à exécuter toutes les conditions générales du prêt, telles qu'elles lui ont été adressées et dont il reconnaît avoir pris connaissance tant par la lecture qu'il en a faite par lui-même que par celle qui lui a été faite par le notaire soussigné.

Destination du prêt libertimmo 1

Le BIEN IMMOBILIER, objet du présent prêt est destiné : à usage locatif.

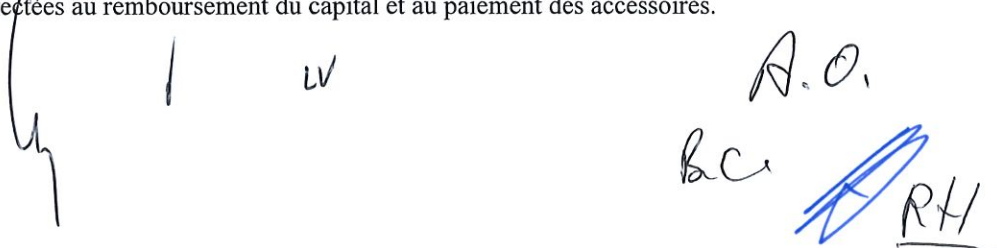
LA BANQUE se réserve le droit d'exiger le remboursement immédiat de la somme prêtée par simple lettre recommandée, si le bien immobilier n'est pas affecté à l'objet ci-dessus.

En cas de location, le bien immobilier devra être loué vide, à titre d'habitation principale du locataire et faire l'objet d'un bail de location conforme à la législation en vigueur, sous peine d'exigibilité du prêt.

Le prêt sera remboursable ainsi qu'il a été dit ci-dessus sous les caractéristiques du prêt.

- la première échéance interviendra le 5 décembre 2015 et les suivantes de mois en mois, jusqu'à ce que le prêt soit intégralement remboursé à la BANQUE en principal, intérêts, frais de gestion ou financiers et primes d'assurance.

Il sera remis ultérieurement à L'EMPRUNTEUR, un tableau d'amortissement exposant les dates d'échéances, le montant des mensualités ainsi que la répartition dans chacune d'elles, des sommes affectées au remboursement du capital et au paiement des accessoires.



INTERETS - ASSURANCE

PRET LIBERTIMMO 1

Il est précisé que chaque mensualité comprendra une fraction du capital à rembourser, les intérêts et une part des primes d'assurance Décès Invalidité absolue et définitive et Incapacité de Travail.

Assuré : Adhésion au contrat groupe Sogecap 46 - 55 ans par Monsieur Omar AOURAOU, Assuré décès, invalidité absolue et définitive et incapacité de travail à 100% sur le prêt LIBERTIMMO 1.

L'EMPRUNTEUR reconnaît avoir parfaite connaissance des conditions générales de l'Assurance Groupe. Un exemplaire du Cahier des Conditions de ladite assurance demeurera ci-annexé après mention.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

PRET LIBERTIMMO 1

Pour satisfaire aux dispositions de la loi numéro 66-1010 du 28 décembre 1966 et au décret d'application n°85-944 du 4 septembre 1985, LA BANQUE déclare expressément que le Taux Effectif Global du présent prêt est de 3,241 % l'an, étant entendu que dans ce calcul sont ajoutés aux intérêts, les frais, commissions et rémunération de toute nature, directs ou indirects.

Il est aussi précisé que pour une période unitaire d'un mois, le taux de période s'élève à 0,266 %.

DOMICILIATION

Les remboursements indiqués ci-dessus seront domiciliés à l'Agence de BANQUE sise à ROSNY SOUS BOIS (93110), 24 rue Galliéni, agence 02102, compte numéro 272468.

MARCHE HYPOTHECAIRE

PRET LIBERTIMMO 1

Le présent prêt **N'EST PAS ELIGIBLE AU MARCHE HYPOTHECAIRE**, les parties déclarent expressément qu'il n'entre pas dans le champ d'application de l'Article 16 de la loi n° 69-1263 du 31 décembre 1969, modifié par les articles 12 et 13 de la loi n°85-695 du 11 juillet 1985.

Coût total du crédit : Intérêts + Assurance + Frais de dossiers : 189328,00 EUR

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

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

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

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

Handwritten signature on the left side of the page.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page: A.O., B.C., and RH (with a blue checkmark).

DECLARATIONS FISCALES

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

En application de l'article 74 SJ de l'annexe II du Code général des impôts, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de PANTIN, 32 rue Delizy - 93694 PANTIN CEDEX ;

Et que l'immeuble vendu a été acquis par lui moyennant le prix de TRENTE-CINQ MILLE SOIXANTE-TROIS EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (35.063,27 €), suivant acte du 6 octobre 1978, ci-dessus analysé.

Toutefois, la présente cession sera **exonérée** de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 VC I du Code général des impôts, les biens et droits présentement vendus ayant été acquis par le vendeur depuis **plus de 30 ans** ainsi qu'il est mentionné ci-dessus.

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

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

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

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

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

Base d'imposition - Pour le calcul de la taxe de publicité foncière, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 €).

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

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 €).

Montant de la CSI : 600.000,00 € x 0,10 % = 600,00 €

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	600.000,00	4,50 %	27.000,00
Frais d'assiette	27.000,00	2,37 %	640,00
Taxe communale	600.000,00	1,20 %	7.200,00
Total			34.840,00

[Signature]

B.C

A.O.

[Signature]

RH

ATTESTATION

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

G

I

W

A.O.

B.C

~~A~~

RH

DEUXIEME PARTIE

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme et les certificats concernant la salubrité et l'existence d'éventuelles carrières sont annexés au présent acte.

Il en résulte notamment que l'immeuble n'a pas fait l'objet de procédure d'interdiction d'habiter, d'injonction de travaux ni d'intervention administrative motivée par l'état de péril.

Le vendeur n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation de l'immeuble.

L'acquéreur, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite par le notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le vendeur.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme ci-après littéralement rapportés :

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

Le notaire avertit l'acquéreur que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux.

DROIT(S) DE PREEMPTION

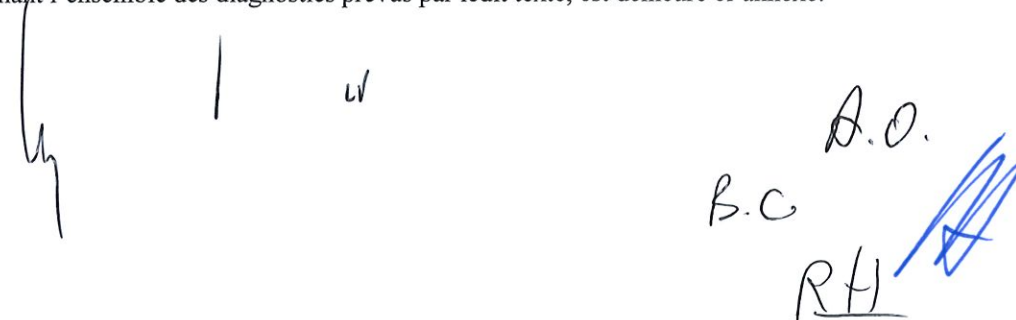
Droit de préemption urbain - L'immeuble vendu étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Par mention en date du 1er juillet 2015 apposée en marge de cette déclaration, le bénéficiaire du droit de préemption a fait savoir qu'il renonçait à exercer son droit. L'original de la déclaration portant la mention dont s'agit est demeuré ci-annexé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble vendu comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.



En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques naturels, miniers et technologiques	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	Indéterminée

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949. Conformément à ces dispositions, des constats de risque d'exposition au plomb établis le 23 février 2015 par la SARL DIAGMANIA, 83 avenue Anatole France, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, sont demeurés ci-annexés, savoir :

DANS LE BATIMENT RUE

* appartement au 1er étage droite : présence de revêtements non dégradés contenant du plomb.

* appartement au 1er étage gauche : présence de revêtements non dégradés contenant du plomb.

DANS LE BATIMENT COUR

* appartement au RDC (F3) : présence de revêtements non dégradés contenant du plomb.

* appartement au RDC (F1) : absence de revêtements contenant du plomb.

* appartement au 1er étage : absence de revêtements contenant du plomb

* appartement au 1er étage (F2) : présence de revêtements dégradés contenant du plomb

Etant ici précisé que les autres locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation.

Ces constats mettent en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb mais sans facteurs de dégradation du bâti tels que définis audit arrêté. Dans cette hypothèse et conformément aux dispositions de l'article L.1334-9 du Code précité, le propriétaire ou son mandataire doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Il est ici précisé, qu'à ce jour, lesdits travaux n'ont pas encore été engagés.

Les parties, parfaitement informées des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique par les soins du notaire soussigné, conviennent à cet égard que l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et actions du vendeur.

En conséquence il assumera seul et sans aucun recours contre le vendeur, l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb détecté dans l'immeuble objet des présentes.

(Signatures manuscrites)

Enfin, le notaire soussigné a également rappelé aux parties l'obligation qui pèse sur le propriétaire de l'immeuble résultant de l'article L.1334-9 précité de communiquer une copie complète des constats, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ainsi qu'à toute personne amenée à y effectuer des travaux.

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

DANS LE BATIMENT RUE

* local commercial au rez-de-chaussée : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

* appartement au 1er étage droite droite : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

* appartement au 1er étage gauche : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

DANS LE BATIMENT COUR

* appartement au RDC (F3) : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

* appartement au RDC (F1) : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

* appartement au 1er étage : il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

* appartement au 1er étage (F2) : il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le vendeur a produit des états précisant la présence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lesquels états sont demeurés ci-annexés.

Il est ici précisé que ces états ont été établis le 27 avril 2014, par la société MESURE ET DIAGNOSTIC, susnommée, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Termites - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etat de l'installation intérieure de gaz - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans et entre dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le vendeur a produit des états de cette installation intérieure de gaz en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, lesquels états sont demeurés ci-annexés.

Il est ici précisé que ces états ont été établis, le 23 février 2015, par la SARL DIAGMANIA susnommée, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.



1

W

B.C
R.H

A.O.


De cet état, il résulte les éléments suivants :

DANS LE BATIMENT RUE

* appartement au 1er étage droite : l'installation comporte une anomalie de type A1 (la date limite d'utilisation du tuyau d'alimentation n'est pas lisible ou est dépassée)

* appartement au 1er étage gauche : l'installation ne comporte aucune anomalie

DANS LE BATIMENT COUR

* appartement au RDC (F3) : l'installation comporte une anomalie de type A1 (la date limite d'utilisation du tuyau d'alimentation n'est pas lisible ou est dépassée) et de type A2 (le tube souple alimente en gaz un appareil de cuisson encastré)

* appartement au 1er étage (F2) : l'installation comporte une anomalie de type A1 (la date limite du tuyau d'alimentation n'est pas lisible ou est dépassée).

Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure de gaz.

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

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat (zone 1 : très faible).

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Seine Saint Denis, le 3 octobre 2007 sous le numéro 07-3656.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, le 23 octobre 2015, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

- mouvements de terrain

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

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

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

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le vendeur a produit des diagnostics de performance énergétique établis le 25 novembre 2008, par la société MESURE ET DIAGNOSTIC susnommée, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lesquels sont demeurés ci-annexés, savoir :



LV





DANS LE BATIMENT RUE

- * local commercial au rez-de-chaussée : consommations énergétiques : classe E ; émissions de gaz à effet de serre : classe F,*
- * appartement au 1er étage droite : consommations énergétiques : classe F ; émissions de gaz à effet de serre : classe G,*
- * appartement au 1er étage gauche : consommations énergétiques : classe F ; émissions de gaz à effet de serre : classe G,*

DANS LE BATIMENT COUR

- * appartement au RDC (F3) : consommations énergétiques : classe E ; émissions de gaz à effet de serre : classe F,*
- * appartement au RDC (F1) : consommations énergétiques : classe E ; émissions de gaz à effet de serre : classe C,*
- * appartement au 1ème étage : consommations énergétiques : classe G ; émissions de gaz à effet de serre : classe E*
- * appartement au 1er étage (F2) : consommations énergétiques : classe G ; émissions de gaz à effet de serre : classe D*

En outre, l'acquéreur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des éléments contenus dans les diagnostics de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans et entre dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le vendeur a produit des états de cette installation intérieure d'électricité en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lesquels états sont demeurés ci-annexés.

Il est ici précisé que ces états ont été établis, le 26 avril 2014, par la société MESURE ET DIAGNOSTIC, susnommée, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De ces états, il résulte les éléments suivants : l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent, savoir :

DANS LE BATIMENT RUE

- * appartement au 1er étage droite : l'installation intérieure d'électricité comporte une anomalie pour laquelle il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle présente : la protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.*

DANS LE BATIMENT COUR

- * appartement au RDC (F3) : l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent : , la protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit, la liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.*

- * appartement au RDC (F1) : l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent : la protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, la protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.*

- * appartement au 1er étage : l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent : l'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité, la protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, la protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.*



****appartement au 1er étage (F2): l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent : l'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité, la protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, la protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.***

Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

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

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte,
- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien,
- qu'à la suite de ce raccordement au réseau public et en application de l'article L.1331-5 du Code de la santé publique, les installations antérieures ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

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

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

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

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

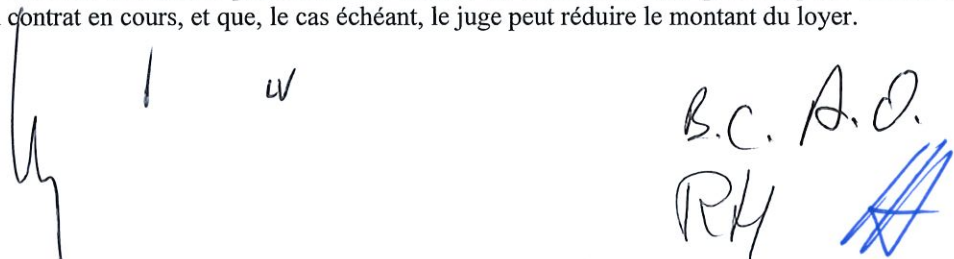
Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

Logement décent - Le vendeur déclare que les biens vendus répondent à la notion de décence telle que définie par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et par le décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

L'immeuble étant actuellement loué, ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, le vendeur déclare également qu'à ce jour aucune demande de mise en conformité n'a été formulée par le locataire.

L'acquéreur déclare être informé des dispositions de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, modifiées par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, aux termes desquelles si le logement loué ne satisfait pas à ces critères de décence, le locataire peut demander sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, et que, le cas échéant, le juge peut réduire le montant du loyer.



Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1 à 6 du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains :

"Art. 1er. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

- 1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*
- 2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;*
- 3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;*
- 4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;*
- 5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;*
- 6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.*

Art. 3. - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- 1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;*
- 2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;*
- 3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;*
- 4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;*
- 5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;*
- 6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.*

Art. 4. - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

[Signature]

1

W

*B.C
RH*

*A.O
[Signature]*

Art. 5. - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés."

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire soussigné a informé les parties que depuis le 8 mars 2015, l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduits :

Article L.129-8

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie. »

Article R.129-12

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

Article R.129-13

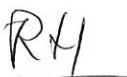
« La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R.129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement. Cependant, ces deux responsabilités incombent :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R.351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;
- aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes. »

Toutefois, il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article I bis de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, les propriétaires ayant signé un contrat d'achat des détecteurs au plus tard au 8 mars 2015 sont réputés satisfaire à l'obligation prévue à l'article L. 129-8 du code de la construction et de l'habitation, à la condition que le détecteur de fumée soit installé avant le 1er janvier 2016.



AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

1.- Obligations du vendeur

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat - Le vendeur déclare n'avoir conclu aucune convention avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (A.N.A.H.) en vue d'effectuer des travaux de réparation et d'amélioration dans l'immeuble vendu, aux termes de laquelle il aurait pu prétendre à l'octroi d'une subvention.

Déclarations complémentaires sur l'immeuble - A ce sujet, le vendeur déclare :

Que l'immeuble vendu est libre de toute réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part de collectivité publique et, à sa connaissance, il n'est pas menacé d'en faire l'objet.

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires, d'occupants ou autres, susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque.

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

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

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

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

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

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

A ce sujet, il est ici précisé que le service de la publicité foncière a délivré un état et sa prorogation ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu ; lesquels sont demeurés ci-annexés.

2.- Obligations de l'acquéreur

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

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

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

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

[Signature]

A. O.
B.C.
RH

- Il demeure également redevable légal de celle relative à l'année en cours. Toutefois, en ce qui concerne le paiement de cette dernière, l'acquéreur déclare avoir remboursé aujourd'hui même en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au vendeur, qui le reconnaît, la fraction lui incombant dans cette imposition, calculée prorata temporis au vu du dernier avis d'imposition.

Ce règlement est considéré par les parties comme étant définitif quels que soient l'évolution et le montant du prochain avis d'imposition.

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

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

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

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

Assurance-incendie - L'**ACQUEREUR** ne sera pas tenu de continuer les contrats d'assurances en cours, notamment contre l'incendie, le **VENDEUR** faisant son affaire personnelle de leur résiliation.

L'acquéreur s'oblige à justifier à la banque prêteuse, dans les conditions ci-dessus indiquées, d'un contrat d'assurance-incendie.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Monsieur POLIZZI par suite de l'acquisition qu'il en a faite, de :

Monsieur René Edmond SAVARY, directeur financier, demeurant à CHATENAY-MALABRY (Hauts de Seine), 8 avenue du Parc, époux de Madame Simonne Léonie ROUTET.

Né à PANTIN (93500), le 3 mai 1925

Marié en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens meubles et acquis à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS (15ème), le 1er août 1948.

Suivant acte reçu par Maître Roger SAINTVILLE, notaire à AUBERVILLIERS, le 6 octobre 1978.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent trente mille francs (230.000,00 frs) s'appliquant :

- à concurrence de 70.000,00 francs aux locaux à usage commercial,
- et à concurrence de 160.000,00 francs aux locaux à usage d'habitation.

Lequel prix a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance, savoir :

- à concurrence de 94.000,00 francs au moyen de ses deniers personnels,
- et à concurrence de 136.000,00 francs au moyen des prêts consentis par la Société Générale

se décomposant comme suit :

* PEL d'un montant de 81.000,00 frs dont la dernière échéance était exigible le 5 février 1985,



* prêt personnel immobilier complémentaire de 55.000,00 frs dont la dernière échéance était exigible le 5 décembre 1988.

Audit acte, les parties ont fait diverses déclarations desquelles il résulte que leur capacité civile était entière.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er service de la publicité foncière de BOBIGNY, le 16 novembre 1978, volume 3156, numéro 12 et le même jour ont été prises les inscriptions suivantes :

* privilège de prêteur de deniers, volume 296, numéro 6 ayant effet jusqu'au 5 décembre 1990,

* privilège de prêteur de deniers, volume 295, numéro 52 ayant effet jusqu'au 5 février 1987

Lesquelles inscriptions sont aujourd'hui périmées pour ne pas avoir été renouvelées.

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

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CONDITIONS DU PRET

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

A l'instant interviennent :

Monsieur **Omar AOURAOU**, et Madame **Farida MEHARZI**, son épouse, susnommés.

Ci-après dénommés ensemble dans le corps de l'acte **LA CAUTION**, agissant solidairement entre eux sans que cette solidarité soit expressément rappelée à chaque fois.

Après avoir pris connaissance de tout ce qui précède par la lecture que leur en a donnée le rédacteur des présentes, la **CAUTION** déclare se constituer **CAUTION PERSONNELLE SOLIDAIRE**.

et ce de l'emprunteur envers **LA BANQUE** ce qui est accepté par son représentant, en vertu des présentes et de leurs suites, pour sûreté de la somme de SEPT CENT DEUX MILLE EUROS (702 000,00 EUR) incluant le principal à hauteur de CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS (540 000,00 EUR), tous intérêts, commissions, frais et accessoires évalués à 30%.

Portée du CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE.

La **CAUTION** solidaire est tenue de payer à **LA BANQUE** ce que doit et devra l'emprunteur au cas où ce dernier ne ferait pas face à ce paiement pour un motif quelconque, même si l'emprunteur utilise à des fins non conformes à ses engagements les sommes mises à sa disposition par **LA BANQUE**.

Dans la limite en montant de son engagement, la **CAUTION** est tenue à ce paiement sans que **LA BANQUE** ait:

* à poursuivre préalablement l'emprunteur.

* à exercer des poursuites contre les autres personnes qui se sont portées **CAUTION** de l'emprunteur, **LA BANQUE** pouvant demander à la **CAUTION** le paiement de la totalité de ce que lui doit l'emprunteur.

 I LV

A.O.
B.C.
RH 

Pour obtenir ce paiement, LA BANQUE peut exercer des poursuites judiciaires sur l'ensemble des biens meubles et immeubles présents et à venir de la CAUTION.

La modification ou la distribution des liens de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la CAUTION et l'emprunteur n'emporte pas libération de la CAUTION.

Connaissance par la CAUTION de la situation de l'emprunteur.

La CAUTION ne fait pas de la situation de l'emprunteur ainsi que de l'existence et du maintien d'autres cautions la condition déterminante de son cautionnement.

Tant qu'elle restera tenue au titre de son engagement, il appartient à la CAUTION de suivre personnellement la situation de l'emprunteur, LA BANQUE n'ayant à ce sujet pas d'obligation d'information envers la CAUTION.

La CAUTION reconnaît disposer d'éléments d'informations suffisantes pour apprécier la situation du débiteur préalablement à la souscription de son engagement.

Conséquence du cautionnement à l'égard des ayants droit de la CAUTION

Les ayants droit de la CAUTION, tels ses héritiers, seront tenus solidairement et indivisément à l'égard de LA BANQUE de l'exécution du cautionnement, dans les mêmes conditions que la CAUTION.

En conséquence, LA BANQUE pourra demander à n'importe laquelle de ces personnes le paiement de la totalité des sommes qu'elle aurait été en droit de demander à la CAUTION sans que puisse être imposée à LA BANQUE une division de ses recours entre lesdites personnes.

Mise en jeu de la CAUTION.

En cas de défaillance de l'emprunteur pour quelque cause que ce soit, la CAUTION sera tenue de payer à LA BANQUE ce que lui doit l'emprunteur, y compris les sommes devenues exigibles par anticipation.

La CAUTION ne pourra se prévaloir de délais de paiement accordée au client.

La CAUTION s'engage expressément à ne pas opposer à LA BANQUE l'arrêt du cours des intérêts, dans le cas où l'emprunteur ferait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire.

Pour le cas où le montant du cautionnement serait inférieur à la dette de l'emprunteur, tout paiement partiel effectué par l'emprunteur ou l'un de ses co obligés s'imputera d'abord sur la partie non garantie par le présent cautionnement.

Recours de la CAUTION, limites

Du fait de son paiement la CAUTION dispose contre l'emprunteur des recours prévus par la Loi et pourra bénéficier des droits, actions et sûretés de LA BANQUE à l'égard de l'emprunteur.

Dès que LA BANQUE aura été payée de la totalité des sommes dues par l'emprunteur, qui peuvent être d'un montant supérieur à celui du présent cautionnement, la CAUTION pourra recevoir tout remboursement de l'emprunteur et exercer tout recours.

Obligation d'information par LA BANQUE.

Conformément aux dispositions de l'article 48 de la Loi du 1er mars 1984, LA BANQUE s'engage à faire connaître, chaque année, à la CAUTION, le montant et le terme des engagements garantis par elle.

✓ W

A. C.
B. C.
RH

LA BANQUE a mis en place un système de traitement informatisé permettant d'assurer une gestion automatisée de cette information annuelle.

La **CAUTION** et **LA BANQUE** conviennent que la production du listage informatique récapitulant les destinataires de l'information, édité simultanément avec les lettres contrôlées par les agences, constitue la preuve de l'envoi de la lettre adressée par courrier simple.

DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE

Les parties désirant dès à présent constituer un titre exécutoire à **LA BANQUE** requièrent expressément le notaire soussigné de délivrer à **LA BANQUE** aux frais de **L'EMPRUNTEUR**, une copie exécutoire **NOMINATIVE**.

ASSURANCE

L'EMPRUNTEUR s'oblige expressément à souscrire auprès d'une Compagnie solvable, un contrat garantissant le **BIEN IMMOBILIER** présentement donné en garanti, contre les risques d'incendie, d'explosion et de chute d'aéronef.

LE BIEN IMMOBILIER est assuré auprès de :
la Compagnie AXA
ayant son siège social 313 Terresses de l'Arche - 92727 NANTERRE
suivant police numéro 07034170
Intermédiaire du courtier : Cabinet BURLOTTO - AXA assurances - 43 rue Lafayette -
75009 PARIS

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et ayants droit de la **CAUTION** décédée, pour toutes les obligations résultant du présent prêt en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires, de telle sorte que leur exécution pourra être réclamée pour le tout à n'importe lequel d'entre eux.

Lesdits héritiers et ayants droit seront tenus sous la même solidarité à supporter le coût des significations qui leur seront faites, conformément à l'article 877 du Code civil.

Le tout sauf l'effet de l'éventuelle assurance contractée et énoncée ci-dessus sur la tête de la **CAUTION**.

REQUISITION D'INSCRIPTION

Le représentant de **LA BANQUE**, requiert le notaire soussigné, de prendre inscription pour une durée supérieure à une année à celle du prêt conformément à la loi ainsi qu'il a été indiqué dans les caractéristiques ci-dessus.

FRAIS

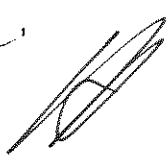
Tous les frais droits et honoraires des présentes et de leurs suites, y compris le coût de la copie exécutoire seront supportés par **L'EMPRUNTEUR** qui s'y oblige.

PRECISIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE OU LES PRETS

Copie exécutoire nominative - Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative au prêteur pour la somme de CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS (540.000,00 €)



W

A.O.
B.C.
P.H. 

REMISE DE TITRES

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

CONDITIONS DE LA LOCATION

Contrat de bail - L'immeuble est loué, savoir :

En ce qui concerne le commerce rez-de-chaussée sur rue : à la société LA VIE EN ROSE en vertu d'une cession de droit au bail qui lui a été consentie par Monsieur GERMA et Madame LAI suivant acte sous seing privé en date à PANTIN du 30 avril 2008, eux-mêmes titulaires d'un bail par acte sous seing privé en date à PANTIN du 18 avril 2008.

Cette location a fait l'objet d'un avenant en date du 21 septembre 2011.

Le VENDEUR déclare :

- que le loyer du bail s'élève actuellement à la somme de HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET DOUZE CENTIMES (8.298,12 EUR) annuel,
- que le loyer est payable mensuellement d'avance, en douze termes de six cent quatre-vingt-onze euros et cinquante et un centimes (691,51 eur) chacun plus une provision sur charge de soixante-dix euros (705,00 eur),
- que le montant du dépôt de garantie versé par le locataire s'élève à la somme de mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit euros et soixante-quinze centimes (1.998,75 eur)
- que le locataire n'est pas à jour du paiement des loyers et des charges, ce dernier n'ayant pas réglé les mois de Septembre et d'Octobre. Le vendeur déclare faire son affaire personnelle du paiement desdits loyers.
- qu'il n'existe aucune procédure concernant la location.

En ce qui concerne l'appartement 1^{er} étage droite du bâtiment sur rue : à Madame Thanh-Hong MACH en vertu d'un bail en date à SAINT MANDE du 1^{er} octobre 2011 pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} octobre 2011.

Le VENDEUR déclare :

- que le loyer du bail s'élève actuellement à la somme de SIX CENT QUARANTE EUROS ET VINGT SIX CENTIMES (640,26 EUR) payable mensuellement d'avance chacun plus une provision sur charge de vingt euros (20,00 eur),
- que le montant du dépôt de garantie versé par le locataire s'élève à la somme de six cent quinze euros (615,00 eur)
- que le locataire est à jour du paiement des loyers et des charges.
- qu'il n'existe aucune procédure concernant la location.

En ce qui concerne l'appartement 1^{er} étage gauche du bâtiment sur rue : à Madame Liudmila KIRIYANOVA en vertu d'un bail en date à PANTIN du 6 janvier 2014.

Le VENDEUR déclare :

- que le loyer du bail s'élève actuellement à la somme de QUATRE CENT SOIXANTE DEUX EUROS ET QUATORZE CENTIMES (462,14 EUR) payable mensuellement d'avance chacun
- qu'il n'a pas été versé par le locataire de dépôt de garantie.
- que le locataire est à jour du paiement des loyers et des charges.
- qu'il n'existe aucune procédure concernant la location.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle du remboursement du prorata de loyer et du dépôt de garantie.

Une copie des ces baux est demeurée ci-annexée.

 1 LV

A.O.
B.C.
RH 

Régularisation de comptes - L'acquéreur percevra les loyers à échoir à compter de l'entrée en jouissance ; tous comptes de jouissance arrêtés à cette date et le versement du dépôt de garantie par le vendeur à l'acquéreur feront l'objet d'un règlement direct entre les parties.

Procédures en cours - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune procédure en cours concernant ses rapports avec le locataire.

Information complémentaire - A titre d'information complémentaire, le notaire soussigné rappelle ici à l'acquéreur les dispositions de l'article 15, I de la loi n°89-465 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, concernant les congés pour vente ou reprise que l'acquéreur peut adresser au(x) locataire(s) :

"(...) En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur n peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. (...)"

Notification au locataire - En application de l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994, le présent acte sera notifié au locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par les soins du Notaire soussigné.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

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

Il déclare en outre :

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

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

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

Le représentant de la société "ACQUEREUR" déclare :

Que la société est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

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

L'acquéreur étant une personne morale, la présente acquisition n'est pas soumise aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation ou de réflexion de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

[Signature]

A.O.
BC
[Signature]
RH

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, les parties sont informées que l'office notarial, rédacteur des présentes, 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 les concernant 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.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de leur part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE, rédigé sur 26 pages.

La partie normalisée comprenant 9 pages.

Fait et passé à AUBERVILLIERS,

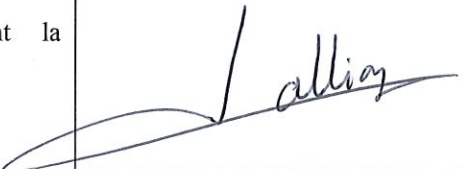
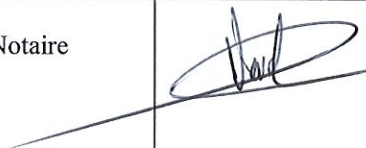
En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Mademoiselle Sylvie VARET, Clerc de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée, habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de ladite Société, le 18 mars 1994.

Les parties approuvent : - Renvois : --- - Mots rayés nuls : --- - Chiffres rayés nuls : --- - Lignes entières rayées nulles : --- - Barres tirées dans les blancs : ---	1 A.O. w B.C. g RA
---	-----------------------

1 w
A.O. RA
B.C. RA

Paraphes	Nom et qualité des signataires	Signatures
	M. Heinz-Christof Ernst HENNIGFELD et Madame Rose POLIZZI mandataires de Vito POLIZZI Vendeur	
B.C	Brice CANDELIER, représentant la société SCI FALL Acquéreur et mandataire de Mme Farida AOUROUA caution	
LV	Luisa VALLION, représentant la société CREDIT DU NORD Prêteur	
A.O.	Omar AOURAOU Caution	
I	Sylvie VARET, Clerc du Notaire	
	Maître Ludovic MAHE	