



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

## REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1988 D 02335

Numéro SIREN : 348 003 997

Nom ou dénomination : 14 Pyramides Notaires, SCP titulaire d'un Office Notarial

Ce dépôt a été enregistré le 12/10/2017 sous le numéro de dépôt 103675



1710601401

DATE DEPOT : 2017-10-12  
NUMERO DE DEPOT : 2017R103675  
N° GESTION : 1988D02335  
N° SIREN : 348003997  
DENOMINATION : 14 Pyramides Notaires, SCP titulaire d'un Office Notarial  
ADRESSE : 14 RUE DES PYRAMIDES 75001 PARIS  
DATE D'ACTE : 2017/07/10  
TYPE D'ACTE : EXPEDITION NOTARIEE  
NATURE D'ACTE : CESSION DE PARTS

Greffier du Tribunal  
de Commerce de Paris  
Acte déposé le :  
12 OCT. 2017  
Sous le N° : 103675  
88D 2335

L2 C-7-FBH

10 juillet 2017

**CESSION DE DROITS SOCIAUX**

de la SCI DU CHATEAU DE LA MUETTE

Par Monsieur KADOCH et Madame DANAN

Au profit de Monsieur et Madame FEKETE

 **14  
PYRAMIDES  
NOTAIRES**

**14 PYRAMIDES NOTAIRES**  
SCP titulaire d'un Office Notarial

14, rue des Pyramides – 75001 PARIS  
Tél. : 01 44 77 37 37 – Fax : 01 47 03 99 60  
office14pyramides@paris.notaires.fr  
www.notaires-14pyramides.com



Enregistré à : SIE DE PARIS 1ER POLE ENREGISTREMENT

Le 07/08/2017 Bordereau n°2017796 Case n°1

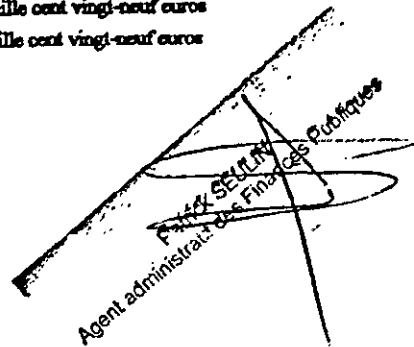
Ext 5909

Enregistrement : 8 129 € Pénalités :

Total liquidé : huit mille cent vingt-neuf euros

Montant reçu : huit mille cent vingt-neuf euros

L'Agent des impôts



11151701

XL/CAN

Compte n°: 1040189

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE DIX JUILLET

A PARIS (1<sup>er</sup>), 14 rue des Pyramides, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Xavier LIEVRE, Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle « 14 PYRAMIDES NOTAIRES, SCP titulaire d'un Office Notarial » dont le siège social est à PARIS (1<sup>er</sup>), 14 rue des Pyramides,

Avec la participation de Maître Eric MARCZEWSKI, Notaire à YENNE (73170), assistant le CEDANT,

ici présent.

A REÇU LA PRESENTE CESSION DE DROITS SOCIAUX à la requête des parties ci-après identifiées.

### 1. IDENTIFICATION DES PARTIES ET INTERVENANTS

#### 1.1. - CEDANT -

Monsieur Olivier KADOCH, gynécologue, demeurant à PARIS 16<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75116) 11 rue Bassano

Né à AFFULA (ISRAEL) le 29 novembre 1965,

Divorcé de Madame Anne-Gabrielle DANAN suivant acte reçu par Maître Eric MARCZEWSKI, Notaire à YENNE (73170), le 22 mai 2017,

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Anne-Gabrielle DANAN, sans emploi, demeurant à PARIS (75006), 106 boulevard Saint Germain

Née à FES (MAROC) le 28 février 1969.

Divorcée de Monsieur Olivier KADOCH suivant acte reçu par Maître Eric MARCZEWSKI, Notaire à YENNE (73170), le 22 mai 2017

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

### 1.2. - CESSIONNAIRE -

Monsieur Rémy François Nicolas FEKETE, Avocat à la Cour, époux de Madame Guénola GAZEAU, demeurant à PARIS (75116) 23 rue du Conseiller Collignon.

Né à NEUILLY SUR SEINE (92200) le 19 novembre 1969.

Marié à la mairie de LYS (58190) le 20 août 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Xavier LIEVRE, notaire à PARIS, le 22 juillet 2005.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### 1.3. INTERVENANT - SCI DU CHATEAU DE LA MUETTE

Interviendra aux présentes la SCI DU CHATEAU DE LA MUETTE à travers son gérant, dûment représenté, ainsi qu'il est expliqué en fin d'acte.

### 2. DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- Qu'elles ne sont pas en état de surendettement ;
- Qu'elles n'ont pas été associées ou gérantes depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été immatriculées au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Registre des Métiers.
- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Par aucun mandat de protection future ayant pris effet.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

En outre, l'ACQUEREUR déclare ne pas faire et n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation à une peine d'interdiction d'acquérir un bien immobilier, notamment à usage d'habitation, tant à titre personnel qu'en qualité d'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou d'une société en nom collectif.

Conformément aux dispositions de l'article L 551-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le notaire soussigné a sollicité un extrait du bulletin n°2 du casier judiciaire des associés personne physique de l'ACQUEREUR,

### 3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure respective telles qu'indiquées en fin des présentes au paragraphe "TITRES - CORRESPONDANCE - RENVOI DES PIECES".

f

m

*[Signature]*

#### 4. PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Olivier KADOCH et Madame Anne-Gabrielle DANAN sont présents à l'acte.
- Monsieur Rémy FEKETE est présent à l'acte.
- La SCI DU CHATEAU DE LA MUETTE est représentée par Madame Marie-Laure MERCIER, Clerc de Notaire, demeurant à PARIS (75001), 14 rue des Pyramides, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guillaume de COETLOGON, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 23 mai 2017 dont la copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.  
(Annexe PROCURATION MONSIEUR DE COETLOGON)

#### 5. TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot " CEDANT " désigne Monsieur et Madame Olivier KADOCH, présents, lesquels contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le mot " CESSIONNAIRE " désigne Monsieur Rémy FEKETE, présent.
- Les "PARTS SOCIALES ou DROITS SOCIAUX" désigneront les parts sociales ci-après désignées objet de la présente cession.
- Les "BIENS" désigneront les biens et droits immobiliers auxquels les parts sociales ci-après désignées, donnent vocation.
- L'ENSEMBLE IMMOBILIER" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "BIENS".

#### 6. CESSION DE PARTS SOCIALES

Le CEDANT, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, cède au CESSIONNAIRE, qui accepte, les DROITS SOCIAUX dont la désignation suit :

##### 6.1. BIENS CEDES

###### 6.1.1. EXPOSE

Préalablement aux présentes il est exposé ce qui suit :

Aux termes de l'acte de cession de parts reçu par Maître LIEURY, notaire à PARIS, le 19 mai 1999, les Consorts SEE ont cédé à Monsieur et Madame André DANA, les parts numérotées de 6710 à 6721 donnant droit à la jouissance actuelle et vocation à l'attribution ultérieure en toute propriété en cas de retrait ou dissolution de la société du lot numéroté 92.

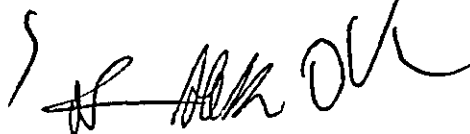
Aux termes de l'assemblée générale des associés de la SCI DU CHATEAU DE LA MUETTE du 24 octobre 2002, les statuts de la SCI DU CHATEAU DE LA MUETTE ont été mis à jour ; le nouveau tableau annexé aux statuts mentionne que le lot n°92 appartenant à Monsieur et Madame André DANA correspond aux parts 6722 à 6733. Il est ici fait observé que cette assemblée générale est opposable à tous et couvre l'erreur éventuelle contenue dans l'acte de cession de parts du 19 mai 1999 susvisé.

Une copie des statuts susvisés mis à jour et du procès-verbal d'assemblée générale du 24 octobre 2002 est demeurée ci-annexée.  
(ANNEXE STATUTS MIS A JOUR 2002 ET PV AG 2002)

Aux termes de l'acte de cessions de parts reçu par Maître Jean LIOUSSOU, notaire à PARIS, le 23 septembre 2014, Monsieur et Madame André DANA ont cédé leurs parts à Monsieur et Madame Olivier KADOCH. La désignation est celle de l'acte précédent, savoir l'acte de cession du 19 mai 1999 susvisé, la mise à jour par l'assemblée générale du 24 octobre 2002 n'ayant pas été reprise.

b

M. J.



Le 11 décembre 2015, le cabinet d'avocat ZURFLUH-LEBATTEUX-SIZAIRE et associés, situé 3, rue La Boétie - 75008 Paris, a adressé au cabinet Saint Germain, situé 92 boulevard Raspail, (75006) PARIS, gérant de de la SCI CHATEAU DE LA MUETTE, un tableau de vérification de la situation qui indique que le lot n°92 correspond aux parts 6722 à 6733 et appartient à Monsieur et Madame KADOCH.

Une copie du tableau récapitulatif des associés de la SCI CHATEAU DE LA MUETTE susvisé est demeurée ci-annexée.

(ANNEXE TABLEAU RECAPITULATIF 2015)

En conséquence, Monsieur et Madame Olivier KADOCH sont propriétaires de 12 parts du Groupe A numérotées 6722 à 6733.

Par courrier en date à PARIS du 23 mai 2017, Monsieur Guillaume de COETLOGON, représentant du gérant de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE a écrit ce qui suit littéralement rapporté :

*« Nous vous confirmons que les vendeurs, M. et Mme Olivier KADOCH, sont régulièrement propriétaires de 12 parts du GROUPE A numérotées de 6722 à 6733 (lot n°92) »*

Une copie de cette lettre est demeurée ci-annexée après mention.

(Annexe LETTRE GERANT SCI)

#### 6.1.2. LES DROITS SOCIAUX CEDES

Dans la société civile immobilière dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE, ci-après dénommée,

Les douze (12) parts du GROUPE A numérotées de 6722 à 6733 (lot n°92).

#### 6.1.3. IDENTIFICATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS AUXQUELS LES DROITS SOCIAUX DONNENT VOCATION A LA JOUISSANCE ET LA PROPRIETE

Lesdites parts donnent droit à la jouissance actuelle et vocation à l'attribution ultérieure en toute propriété en cas de retrait ou dissolution de la société, du lot ci-après énoncé de l'immeuble social sis à PARIS-XVI 75116 2 Rue du Général d'Andigné, 19, 21 et 23 rue du Conseiller Collignon et 1 et 3 boulevard Emile Augier.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DN	12	2 rue d'Andigné	00 ha 26 a 26 ca

#### DESIGNATION DU LOT

Lot numéro quatre-vingt-douze (92)

Un logement numéro 11 situé au 8ème étage.

Et les douze /quinze mille neuf cent cinquante-sixièmes (12 /15956 èmes) des parties communes générales.

Une copie du plan du lot n°92 est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

(Annexe PLAN LOT N°92)

*Handwritten signatures and initials:*  
 A large handwritten '11' is visible. To its right, there are several handwritten signatures and initials, including what appears to be 'AF' and 'ABK'.

Il résulte de l'acte de cession de droits sociaux du CEDANT reçu par Maître Jean LIOUSSOU, notaire à PARIS, du 23 septembre 2014 ce qui suit littéralement rapporté :

*« Etant ici précisé qu'il existe une discordance ou niveau des numéros de parts indiqués dans les statuts transmis par le CEDANT et ceux indiqués dans son titre de propriété. Cette discordance n'affecte pas le numéro de lot auquel le CEDANT a la jouissance. En tout état de cause, le CEDANT déclare qu'il cède les parts correspondant au lot numéro 92, qui aux termes des statuts correspond aux parts dont il est titulaire. »*

Le CEDANT déclare :

*- que la douche et la kitchenette, installées par lui il y a plus de dix ans à ce jour, sont régulièrement raccordées aux canalisations dépendantes des parties communes,  
- que les travaux ainsi réalisés n'ont généré à ce jour aucune contestation de la part de quiconque, ni sinistre. »*

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

## 6.2. NATURE ET QUOTITE DES PARTS SOCIALES

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des PARTS SOCIALES sus-désignées.

Ces PARTS SOCIALES appartiennent au CEDANT ainsi qu'il sera expliqué ci-après sous le titre « Origine de Propriété ».

## 6.3. SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des BIENS dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, est, ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par la société ALLIANCE DIAGNOSTIC, sise à SARCELLES (95200), 85 avenue de la division Leclerc, le 2 juillet 2014, de QUINZE VIRGULE QUATRE-VINGT-DIX-SEPT METRES CARRES (15,97 m<sup>2</sup>) pour le lot numéro 92.

Une copie de cette attestation de surface est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

(Annexe CERTIFICAT DE SUPERFICIE DE L'APPARTEMENT)

## 6.4. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE

### 6.4.1. ACTE CONSTITUTIF

Suivant acte reçu par Maître DUBOST, Notaire à PARIS, le 27 avril 1926, modifié par acte devant le même notaire du 25 octobre 1926 et par deux délibérations des membres de la société des 29 février 1928 et 29 décembre 1930, il a été formé une société civile particulière dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE ».

La société avait pour objet la construction de plusieurs immeubles à usage principal d'habitation sur les terrains sis à PARIS (75016), 2 rue du Général d'Andigné, 19-21 et 23 rue du Conseiller Collignon, 1 et 3 boulevard Emile Augier, en vue de leur division en appartements et en locaux destinés à être attribués aux associés soit en jouissance soit en propriété.

Ces statuts ont été refondus par acte sous seing privé, approuvé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 8 décembre 1972 dont une copie certifiée

6

conforme a été déposée au rang des minutes de Maître André ROUX, Notaire à PARIS, le 19 décembre 1972.

Ces statuts ont été modifiés par acte sous seing privé, approuvé par l'assemblée générale extraordinaire réunie le 24 octobre 2002 afin de se conformer aux termes de la loi du 4 janvier 1978 et de pouvoir demander ensuite l'immatriculation de cette société civile immobilière au Registre du Commerce et des sociétés.

#### 6.4.2. OBJET SOCIAL

La société a actuellement pour objet la gestion et l'entretien et toutes modifications à apporter aux immeubles par elle construits ainsi divisés.

#### 6.4.3. LE SIÈGE SOCIAL

Le siège de la société est situé 21 rue d'Artois à PARIS (75008).

#### 6.4.4. DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La durée de la société a été fixée à 99 années à compter du 1er juillet 1926, mais elle pourra être prorogée ou dissoute par anticipation par décision de l'Assemblée générale.

#### 6.4.5. IMMATRICULATION

Ladite société est Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 039 252 820.

#### 6.4.6. CAPITAL SOCIAL

Le capital social actuel est de SIX MILLE QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (6.097,96 EUR) et est divisé en 16.000 parts. Ces parts, toutes de valeur égales, sont divisées en deux groupes :

- parts A numérotées de 1 à 7979,
- parts B numérotées de 1 à 8021,

Totalisant 16.000 parts.

Chaque groupe de parts donnera droit, pendant l'existence de la société, à la jouissance d'un local déterminé suivant état annexé aux statuts.

Chaque groupe donnera également vocation à l'attribution en propriété de ce local lors de la dissolution de la société.

#### 6.4.7. GERANCE

Le CEDANT déclare que le gérant actuel de la société est le cabinet SAINT GERMAIN sis à PARIS (75006) 92 boulevard de Raspail.

#### 6.4.8. EMPRUNT-PASSIF

Le CEDANT déclare que la société n'est grevée d'aucun passif autre que celui résultant de sa gestion courante.

#### 6.4.9. APROBATION DES COMPTES DE CONSTRUCTION

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance les comptes de construction ont été approuvés et qu'en conséquence rien ne s'oppose au retrait de la société par les porteurs de parts à l'exception de l'article 9 des statuts qui stipule qu'afin de respecter le caractère de la société (association de personnes), il est convenu de renoncer au retrait partiel.

↓

AM / 

#### 6.4.10. ABSENCE D'AGREMENT

Conformément à l'article 8 des statuts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE et à l'article 1861 alinéa 1 du Code civil, les DROITS SOCIAUX ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société, qu'avec l'agrément de la société dans les conditions suivantes :

*« La cession des groupes de parts s'opérera suivant les formes prévues à l'article 1690 du Code civil et ne sera opposable à la société qu'autant qu'elle aura été signifiée à celle-ci et que les conditions suivantes auront été respectées.*

*En vue de conserver à la société son caractère d'association de personnes, il est formellement convenu que les parts ne pourront être cédées qu'à des personnes déjà titulaires de parts ou qui seraient agréées par l'assemblée générale comme il est dit ci-dessous.*

*En cas de cessions projetées à une personne étrangère à la société, l'associé cédant en fera la déclaration à la société par lettre recommandée avec accusé réception en indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du cessionnaire et les conditions de la cession.*

*Dans le mois qui suivra cette déclaration, l'assemblée générale réunie à cet effet statuera à la majorité de ses membres sur l'acceptation ou le refus de la cession.*

*Il sera donné connaissance de cette décision au cédant par lettre recommandée dans les cinq jours. Cette décision ne sera pas motivée et dans le cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à aucune réclamation quelconque contre la société.*

*En cas d'acceptation, signification de la cession sera faite à la société.  
[..] »*

Le **CESSIONNAIRE** étant titulaire de parts de ladite société, la cession de parts sociales rattachées au lot 92 entre dans le cas de l'exonération de demande d'agrément en application de l'article 8 des statuts de la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE**.

#### 6.4.11. INTERVENTION DE LA SOCIETE - DISPENSE DE SIGNIFICATION

Aux présentes est à l'instant intervenue la représentante de la **SCI DU CHATEAU DE LA MUETTE**,

Laquelle, es-qualités,

\* Déclare, savoir :

- qu'à sa connaissance il n'existe aucune opposition, nantissement, privilège, cession, délégation, transfert ou autre empêchement quelconque de nature à faire obstacle à tout nantissement qui sera constitué, à l'exception du nantissement statutaire pris au profit de la Société de Construction.

- que la Société qu'elle représente n'est pas caution de qui que ce soit,

- que son passif ne comprend que des dettes de gestion courante,

- que les parts qui seront cédées sont libres de tout nantissement autre que celui pouvant profiter à la Société de Construction à raison des appels de fonds supplémentaires pouvant être effectués, ainsi qu'à raison des charges d'administration pouvant être dues,

· J

M

Handwritten signature and initials.

- et que les biens immobiliers auxquels donnent vocation les parts sociales cédées sont libres de toute inscription hypothécaire ou autre charge réelle quelconque.

\* Se tient pour bien et valablement signifiée de ladite cession et en conséquence dispense le Notaire rédacteur de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

- que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE n'a connaissance d'aucune opposition, cession, délégation, transfert ou autre empêchement quelconques pouvant mettre obstacle à ladite cession.

#### 7. PROPRIETE JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE sera propriétaire des DROITS cédés à compter de ce jour. Il a la jouissance des biens auxquels donnent vocation lesdits droits à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, lesdits BIENS étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le CEDANT le déclare.

#### 8. PRIX - FINANCEMENT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 EUR).

#### 9. PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix de vente comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes. Ainsi que le CEDANT le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

#### 10. DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le CEDANT 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.

#### 11. DECLARATIONS FISCALES ET FORMALITES

##### 11.1. DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

##### Monsieur et Madame Olivier KADOCH

Les parts sociales donnant vocation aux BIENS sont entrées dans le patrimoine du CEDANT savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean LIOUSSOU, notaire à PARIS, le 23 septembre 2014, dont une copie authentique a été enregistrée au service des impôts de PARIS 17EME LES BATIGNOLLES, le 30 septembre 2014, numéro 20.14/823 case n°6.

Le CEDANT déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : le prix d'acquisition est égal au prix de cession.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

##### 11.2. DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le CEDANT déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de SIP de 16<sup>ème</sup>

*(Handwritten signatures and initials)*

LA MUETTE - Centre des Finances Publiques - 12 rue Georges Sand - 75796  
PARIS CEDEX 16 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### 11.3. IMPOT SUR LA MUTATION

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les BIENS étant achevés depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 15940 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente cession soit CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 EUR).

### DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 140.000,00	x 4,50 %	=	6.300,00
Taxe communale 140 000,00	x 1,20 %	=	1.680,00
Frais d'assiette 6.300,00	x 2,37 %	=	149,00
TOTAL			8.129,00

### 12. ENREGISTREMENT - FORMALITES

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

### 13. PUBLICATION ET OPPOSABILITE

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques de l'acte de mutation.

Deux copies authentiques des présentes seront déposées, par les soins du Notaire associé soussigné, au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la société est immatriculée.

### 14. PURGE DU DELAI DE REFLEXION

CEDANT et CESSIONNAIRE déclarent que la cession n'a pas été précédée d'un avant-contrat.

Les BIENS étant affectés à un usage d'habitation, et le CESSIONNAIRE déclarant être un "acquéreur non professionnel" de l'immobilier,

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de cet acte, ses annexes et l'ensemble des documents requis par l'article L 721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ont été préalablement notifiés au CESSIONNAIRE, par lettre recommandée avec accusé de réception le 26 juin 2017 dont la première présentation a eu lieu le 28 juin 2017.

Le délai de réflexion de dix jours étant à ce jour expiré, le **CESSIONNAIRE** réitère sa volonté d'acquérir les **BIENS** et requiert le notaire soussigné de procéder à la constatation authentique du transfert de propriété.  
Une copie de la lettre de notification et de l'accusé de réception est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

(ANNEXE3 NOTIFICATION ET AR)

### 15. CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES DE LA CESSION

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

#### 15.1. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS

##### - GARANTIE D'EVICION

Le **CESSIONNAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **CEDANT** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits **BIENS**,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **CESSIONNAIRE** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente,
- que les **BIENS** n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination.

##### - ETAT DES BIENS

Le **CESSIONNAIRE** est subrogé dans tous les droits et actions du **CEDANT** relativement aux **BIENS** à la jouissance desquels donnent droit les parts cédées, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **CESSIONNAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **CEDANT**, prendra les **BIENS** dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le **CEDANT** déclare :

- que les **BIENS** ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité,
- qu'il n'a pas effectué de son propre chef, depuis qu'il est propriétaire des **BIENS** dont il s'agit, de travaux qui auraient nécessité une autorisation d'urbanisme ou une autre autorisation administrative ou l'obtention d'un accord de l'assemblée générale des associés, ni de travaux relevant de l'obligation d'assurance dommage-ouvrage.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **CEDANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, s'il est un professionnel de l'immobilier ou si la mutation intervient dans les dix ans de l'achèvement de l'ensemble immobilier ou des **BIENS**, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **CEDANT** a construit ou fait construire en tout ou partie les **BIENS** objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdites travaux.

↓

AM )

AF ASZK



Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le gérant de la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE** de l'immeuble, le **CESSIONNAIRE** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par la société concernant cette assurance.

### 15.2. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES AUX DROITS SOCIAUX

Le **CESSIONNAIRE** aura la qualité d'associé à compter de ce jour. Il aura la jouissance des droits sociaux à compter du même jour.

Le **CESSIONNAIRE** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **CEDANT** résultant de sa qualité d'associé et sera soumis, à compter de ce jour, au pacte social résultant des statuts de la société.

Il aura notamment :

- le droit de participer à toutes délibérations et d'accepter toutes fonctions dans la société ;
- le droit de jouissance et d'attribution attachés auxdites parts.

Le **CESSIONNAIRE** devra, à compter de ce jour :

- respecter et exécuter toutes les décisions qui seront prises conformément à la loi par les assemblées générales ou le conseil de gérance de la société ;
- répondre aux lieu et place du **CEDANT** à tous les appels de fonds conformément à la loi.

Le **CEDANT** déclare qu'il n'a pris aucun engagement soit personnellement soit en assemblée générale des associés susceptibles de modifier les droits qui lui ont été attribués par les statuts et les actes postérieurs, ou d'aggraver les obligations lui incombant relativement auxdites parts.

Le **CEDANT** s'oblige vis-à-vis du **CESSIONNAIRE** à couvrir tous les appels de fonds qui seraient faits à ce dernier par la société pour des faits antérieurs à ce jour, quelque soit leur nature ou leur origine.

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

Une copie d'un état des nantissements requis du chef de la société au greffe du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 14 mars 2017 est demeurée ci-annexée après mention.

(Annexe ETAT DES NANTISSEMENTS)

Cet état ne révèle l'existence d'aucune inscription sur les parts cédées.

Une copie de l'extrait « K bis » délivré par ce même Tribunal en date du 13 mars 2017 et du certificat de non faillite également demeurée ci-annexée aux présentes

(Annexe KBIS + CNF)

### 16. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### PIECES D'URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

- note de renseignement d'urbanisme en date du 7 avril 2017,
- règlement çà la parcelle – Plan local d'urbanisme

↓

Min  
AF AGZ, OL

- note de renseignements sur les carrières en date du 10 avril 2014,
- un extrait de plan cadastral en date du 7 avril 2017.

(Annexe URBANISME)

Le **CESSIONNAIRE** 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.

#### 17. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les **BIENS** sont situés 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 29 septembre 2016.

Par lettre en date du 13 octobre 2016, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'original la déclaration d'intention d'aliéner et de la réponse sus visée, est ci-annexée.

(ANNEXE4 DIA)

(ANNEXE5 RENONCIATION)

#### 18. PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

#### 19. DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

##### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ARTICLE L 271-4**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique 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	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

Handwritten signatures and initials: "AM" and a large signature.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

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 ;
- 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 ;
- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 sus-visé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement-tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par Monsieur Nabil CHALLAOUI, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) :

- une attestation sur l'honneur indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics,
- une attestation d'assurance,
- un certificat de compétence.

Une copie du DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES relatifs aux parties privatives (enliassant les divers diagnostics ci-après énoncés ainsi que l'attestation d'indépendance et de moyens, le certificat de compétences de Monsieur Nabil CHALLAOUI, Diagnostiqueur Immobilier, et l'attestation d'assurance) et aux parties communes est ci-annexée.

(ANNEXE DDT)

(ANNEXE DDT PARTIES COMMUNES)

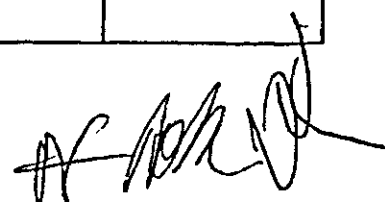
Le CESSIONNAIRE reconnaît que ces pièces ci-annexées lui ont été remises dès avant ce jour.

Récapitulatif des diagnostics fournis :

Objet	Concerné et rapport annexé/ Non concerné	Diagnostiqueur	Date du rapport
Gaz	Non concerné, absence d'installation		

↓

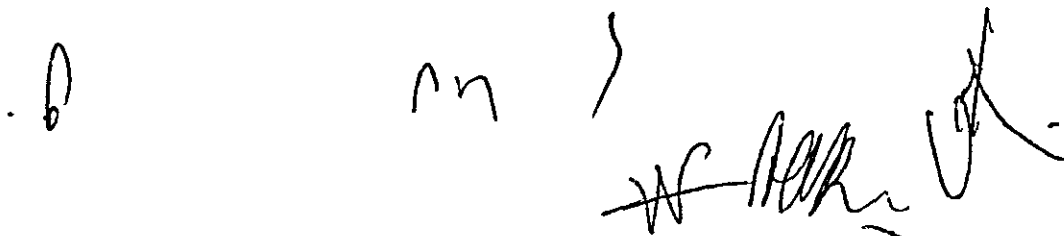
N. A



Objet	Concerné et rapport annexé/ Non concerné	Diagnostiqueur	Date du rapport
Electricité	Concerné et rapport annexé	SARL DEMARANDRE CONSEIL, 94 rue de la Liberté - SURESNES (92150)	14/09/2016
Assainissement	Non concerné		
Amiante parties privatives	Concerné et rapport annexé	ALLIANCE DIAGNOSTIC France, 85 avenue de la Division Leclerc - SARCELLES (95200)	02/07/2014
Amiante parties communes	Concerné et rapport annexé	BUREAUVERITAS	05/12/2005
Plomb parties privatives	Concerné et rapport annexé	ALLIANCE DIAGNOSTIC France, 85 avenue de la Division Leclerc - SARCELLES (95200)	02/07/2014
Plomb parties communes	Non remis par le gérant de la SCI CHATEAU DE LA MUETTE		-
Termites parties privatives	Concerné et rapport annexé	SARL DEMARANDRE CONSEIL, 94 rue de la Liberté - SURESNES (92150)	14/09/2016
Termites parties communes	Non remis par le gérant de la SCI CHATEAU DE LA MUETTE		
Mérules	Non concerné		
Performance énergétique	Concerné et rapport annexé	ALLIANCE DIAGNOSTIC France, 85 avenue de la Division Leclerc - SARCELLES (95200)	02/07/2014
ERNMT	Concerné et rapport annexé		23 juin 2017

En ce qui concerne l'état parasitaire

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2003 étant une zone contaminée ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire datant de moins de six mois à la date de la signature de l'acte authentique de vente à est obligatoire.



Le CEDANT déclare :

- qu'à sa connaissance l'ensemble immobilier dont dépend les BIENS pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

Le CESSIONNAIRE déclare de son côté parfaitement connaître la situation des BIENS acquis et dispense expressément le CEDANT de mettre à jour ledit diagnostic sur les BIENS vendus, sans recours contre le CEDANT ou contre le notaire.

#### 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.

La visite du BIEN par le , ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni 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.

Le CEDANT déclare :

- qu'il n'a pas repéré la présence de mères dans les BIENS;
- qu'à sa connaissance l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'est pas situé dans une zone délimitée en application de l'article L.133-B du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### ASSAINISSEMENT

Le CEDANT déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur, qui relève de la copropriété.

Le CEDANT déclare que les BIENS sont régulièrement raccordés au réseau d'assainissement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et qu'il n'existe pas une installation de type « Sanibroyeur » et toilettes chimiques.

#### DETECTEUR DE FUMEE

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que 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.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

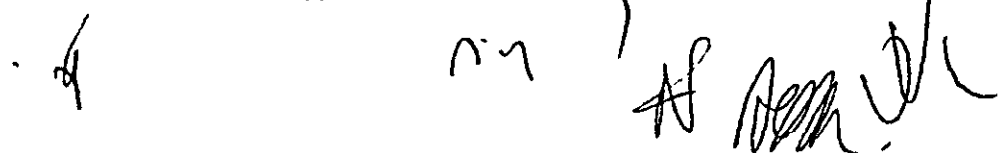
Le CEDANT déclare que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

Le CESSIONNAIRE a constaté par lui-même cette situation et déclare qu'il en installera un à ses frais.

### 20. ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - CONVENTIONS

#### 20.1. CONTRIBUTION OBLIGATOIRE AUX DEPENSES DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE - CONVENTIONS

Il est ici rappelé pour information, le contenu de l'article 10 des statuts dont il résulte ce qui suit littéralement rapporté :



« Dépenses courantes de gestion :

Chaque associé devra proportionnellement au nombre de ses parts participer aux dépenses de gestion des immeubles conformément à l'annexe sur la demande qui lui en sera faite par le comité de Direction ou par son mandataire, le groupe A et le Groupe B payant chacun les seules charges afférentes à chacun desdits groupe A et groupe B.

Dépenses exceptionnelles

Suivant le même principe tout associé devra contribuer aux dépenses exceptionnelles et aux appels de fonds supplémentaires nécessités par la poursuite de l'objet social approuvé par l'Assemblée générale

Appels de fonds

Le comité de Direction procédera aux appels de fonds. Ces appels auront lieu préalablement à la dépense. Les sommes recueillies devront être portées à un compte spécial intitulé « Versement supplémentaire nécessité par la réalisation effective de l'objet social »

Le **CESSIONNAIRE** déclare être d'ores et déjà en possession des statuts mis à jour à la date du 24 octobre 2002 de la société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE » avec l'état descriptif annexé ainsi que les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales des associés de ladite société, étant déjà propriétaire de parts sociales dans ladite société depuis 2013.

Il s'engage à en exécuter à compter de ce jour toutes les charges, clauses et conditions et notamment acquitter les charges incombant aux associés

Le **CESSIONNAIRE** est subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **CEDANT** de ces actes et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des associés.

20.2. GERANT DE LA SOCIETE DENOMMEE « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE »

Le **CEDANT** informe le **CESSIONNAIRE** que :

- le gérant actuel de la société est le Cabinet SAINT GERMAIN sis à PARIS (75006), 5 rue des Grands Augustins.
- l'immeuble est assuré par les soins du gérant par la compagnie ALBINGIA, 109, 111 rue Victor Hugo (92532) LEVALLOIS PERRET par l'intermédiaire du courtier Jacques BOULARD SAS – Société de courtage d'assurance dont le siège est à PARIS 8ème, 9 rue d'Anjou suivant police numéro n°3 AUGIER ANDIGNE 2.

20.3. ETAT CONTENANT DIVERSES INFORMATIONS SUR LA COPROPRIETE

L'état contenant diverses informations a été délivré par le gérant de la SCI à la date du 23 mai 2017 demeuré joint et annexé après mention.

(Annexe ETAT DATE)

20.4. CONVENTION DES PARTIES SUR LA REPARTITION DES CHARGES, TRAVAUX ET FONDS DE RESERVE

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le **CEDANT** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**.

**B - Travaux :**

Le **CEDANT** supportera le coût des travaux votés et chiffrés jusqu'à la date ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Le **CESSIONNAIRE** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date.

**Application de ces conventions**

Compte tenu de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- **Règlement effectué par le CEDANT :** le CEDANT réglera au gérant de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE par prélevement sur le prix de la vente :

. L'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés et chiffrés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

. Tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;

. Et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE du fait de la cession;

. Sans omettre les honoraires de mutation incombant au CEDANT tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le gérant préalablement aux présentes.

Toutefois, l'ACQUEREUR a remboursé à l'instant même au VENDEUR, en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, l'Intégralité des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au VENDEUR ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- **Règlement à effectuer par le CESSIONNAIRE :** le CESSIONNAIRE supportera :

. Les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à la cession ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à celle-ci ;

. Et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE postérieurement à la cession.

**Caractère définitif ou non entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède**

- **pour les charges courantes des exercices antérieurs :** ces charges resteront à la charge du CEDANT, qui s'oblige à les rembourser sans délai à première demande du CESSIONNAIRE. Il en sera notamment ainsi pour les régularisations des charges de ces exercices antérieurs.

- **pour les charges courantes de l'exercice en cours :** les parties conviennent que les versements ci-dessus opérés seront forfaitaires et définitifs, de sorte que le CEDANT se désistara en faveur du CESSIONNAIRE du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la cession, et corrélativement que le CESSIONNAIRE fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu au titre des charges courantes pour l'exercice en cours.

- **pour les travaux :** les versements qui seront effectués ne seront pas forfaitaires et définitifs, les parties entendant en tout état de cause respecter le principe de répartition posé ci-dessus, feront leur affaire personnelle des éventuels remboursements devant intervenir entre elles sur la base des appels qui pourraient être faits par le gérant et qui n'auraient pas été indiqués dans l'état daté susvisé.

**Fonds de roulement et fonds de réserve**

Le CEDANT déclare qu'il existe un fonds de roulement de **TRENTE EUROS (30,00 EUR)** lui est remboursé par le CESSIONNAIRE selon les modalités qui sont précisées par le gérant de la SCI dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes. Ledit état indique en outre qu'il n'existe pas de fonds de réserve.

P

M

*[Signature]*

**Absence de provision sur travaux ou étude exigible**

Le CEDANT déclare qu'il n'existe aucune dépense hors budget, concernant notamment des travaux volés, exécutés ou non, dont la provision est exigible à ce jour ou susceptible de l'être à compter du jour de transfert de propriété.

**Sur une convocation à l'assemblée des associés**

Le CEDANT déclare qu'il n'a pas reçu de convocation pour une assemblée des associés et qu'il n'a pas connaissance de l'imminence de la réunion d'une telle assemblée.

**Sur les procédures**

Le CEDANT déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune procédure en cours à laquelle la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHATEAU DE LA MUETTE soit partie tant en demande qu'en défense.

Le CESSIONNAIRE sera subrogé dans tous les droits et obligations du CEDANT dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du CEDANT. En conséquence, le CEDANT déclare se désister en faveur du CESSIONNAIRE du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux BIENS dont il s'agit.

**21. AFFECTATION - DESTINATION DES BIENS**

Le CEDANT déclare que l'affectation des BIENS est à usage d'habitation, Le CESSIONNAIRE déclare qu'il entend les affecter au même usage.

Le CEDANT déclare que cet usage paraît compatible avec la destination de l'immeuble et celle des biens et droits objet des présentes telle que ces destinations résultent des statuts de la SCI DU CHATEAU DE LA MUETTE.

Le CEDANT déclare qu'il n'a pas procédé à une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de la destination des parties privatives ou des travaux non autorisés.

**22. SITUATION HYPOTHECAIRE - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE****22.1. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 18 mars 2017 et certifié à la prorogé le 14 mars 2017 ne révèlent aucune Inscription. Ce renseignement hypothécaire est demeuré ci-annexé aux présentes.

(Annexe EHF)

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

**22.2. ORIGINE DE PROPRIETE**

Les PARTS SOCIALES cédées appartiennent au CEDANT par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite pour le compte de leur communauté de :

Monsieur et Madame André DANA, mariés initialement sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts puis sous le régime de la communauté universelle par suite de leur changement de régime suivant acte reçu par Maître LIEURY, notaire à PARIS le 14 décembre 1999 homologué par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 22 décembre 2000.

d

nm

S  
 [Signature]

Suivant acte reçu par Maître LIOUSSOU, notaire à PARIS, le 23 septembre 2014.

Moyennant le prix de **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 EUR)** payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été enregistré au service des impôts de PARIS 17EME LES BATIGNOLLES, le 30 septembre 2014, numéro 20.14/823 case n°6.

### 23. DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

#### 23.1. FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **CESSIONNAIRE**.

#### 23.2. REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

Le **CESSIONNAIRE** réglera au **CEDANT** à première demande, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, l'intégralité de la taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties et sur le montant de la dernière imposition.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

#### 23.3. NOTION DE LOGEMENT DECENT

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

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

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

#### 23.4. AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

#### 23.5. NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

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

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **CESSIONNAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au **CESSIONNAIRE** devront s'effectuer à PARIS (75116), 23 rue du Conseiller Collignon, qui constituera son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du CEDANT s'effectuera chez Maître Eric MARCZEWSKI, Notaire à YENNE (73170).

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### 23.7. POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric ou employé 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### 23.8. DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le CESSIONNAIRE déclare effectuer le paiement du prix au moyen de ses fonds propres.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-3 du Code Monétaire et Financier relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, dont le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance, le CESSIONNAIRE déclare :

- Que les fonds engagés par lui et restant à engager ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L 562-2 premier alinéa 1°);

- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne portent pas sur des sommes qui pourraient provenir d'un trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L 562-2 alinéa premier 2°).

### 23.9. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

### 23.10. MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

0

na / AF  
MARCZEWSKI

23.11. CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE sur 22 pages

Comprenant


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

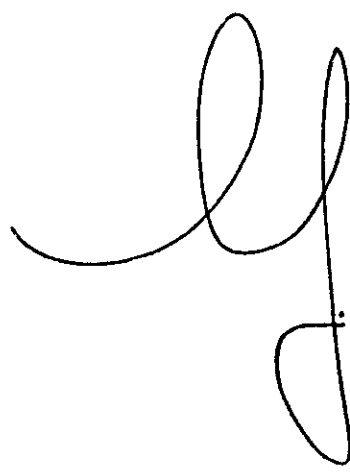
Paraphes

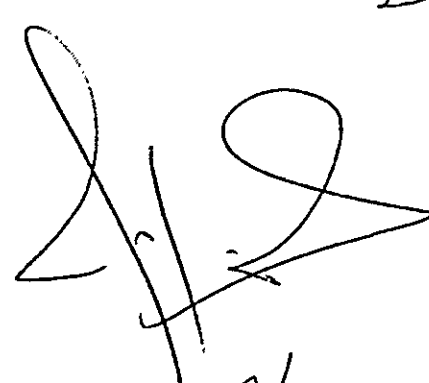
*RF*      *AGK. dk*  
*6 ) n n*


Après lecture faite, les signatures ont été recueillies par Madame Charlotte ANDUZE-ACHER, 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.

*Re-téte Alle* 



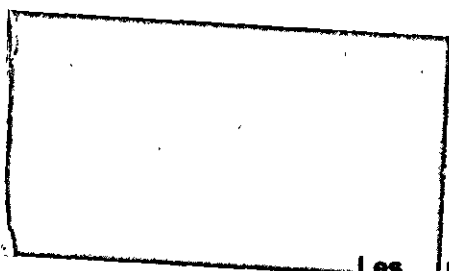




POUR COPIE AUTHENTIQUE

Certifiée conforme à la minute.

Délivrée sur 23 pages



Les présentes reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière page. Application du décret 71.941 du 26.11.71 Art 9-15.

