

101397402

DS/CBO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE SEPT JANVIER**

**A SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne), en l'Office Notarial, ci-après
dénommé,**

**Maître Damien SAUSSINE, Notaire soussigné, membre de la Société
dénommée « Maîtres Eric PERINELLI, Christian SAINT-PAUL et Damien
SAUSSINE, Notaires, membres d'une société civile professionnelle, titulaire
d'un office notarial à SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne), 15 bis, rue Henri
Dunant »,**

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

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

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du
calcul de tous impôts, droits et taxes.

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1°/ Madame Fabienne Agnès Marie **LEDROIT**, Chercheur au CNRS, épouse
de Monsieur Franck Jacques Pierre **GUILLON**, demeurant à GRENOBLE (38000) 10
rue du Vercors.

Née à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) le 15 avril 1966.

Mariée à la mairie de CHAMP-SUR-DRAC (38560) le 12 septembre 1998
sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Monsieur Pierre-Laurent Jean André **LEDROIT**, Liftier, époux de Madame Micheline Laura Marie-Louise **BIERVLIET**, demeurant à OVERIJSE (03090) (BELGIQUE) 9 Emile Carelsstraat.

Né à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) le 13 août 1967.

Marié aux termes de son union célébrée à OVERIJSE (BELGIQUE), le 15 mars 2014

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

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

3°/ Madame Bénédicte Laure Michèle **LEDROIT**, Informaticienne, épouse de Monsieur Alexandre Benoit **GARCIA-GOMEZ**, demeurant à LISSES (91090) 23 Rue Chrétien de Troyes.

Née à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) le 14 février 1970.

Mariée à la mairie de LISSES (91090) le 16 septembre 2006 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Rafael Alejandro **FORNI ZERVOUDAKIS**, Enseignant, et Madame Karin Sofia **MOLYVIATI**, Logisticienne, demeurant ensemble à VIRY-CHATILLON (91170) 2 Square de la Brasserie.

Monsieur est né à ETTERBEEK (BELGIQUE) le 21 janvier 1986,

Madame est née à GUATEMALA (GUATEMALA) le 18 mars 1987.

Mariés aux termes de leur union célébrée à PLATANIAS (GRECE), le 15 septembre 2017

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

Monsieur est de nationalité belge.

Madame est de nationalité grecque.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Les parties, comme étant mariées sans contrat postérieurement au 1^{er} septembre 1992 et antérieurement au 29 janvier 2019, déclarent que leur régime matrimonial est soumis à la loi française, comme n'ayant fixé leur résidence habituelle dans un pays étranger immédiatement en suite de leur mariage, ou comme n'ayant pas résidé dans un pays étranger pendant plus de dix ans après leur mariage, et ce en application des dispositions de la Convention de La Haye du 14 mars 1978.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Rafael FORNI ZERVOUDAKIS et Madame Karin MOLYVIATI acquièrent la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente pour le compte de leur communauté.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Fabienne LEDROIT, à ce non présente mais représentée par Madame Bénédicte LEDROIT aux termes d'une procuration sous seing privé en date à GRENOBLE, du 12 octobre 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Monsieur Pierre-Laurent LEDROIT à ce non présent mais représenté par Madame Bénédicte LEDROIT aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 12 octobre 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Madame Bénédicte LEDROIT, est présente à l'acte.

- Monsieur Rafael FORNI ZERVOUDAKIS et Madame Karin MOLYVIATI, sont présents à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Fabienne GUILLON

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Pierre-Laurent LEDROIT

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Bénédicte GARCIA-GOMEZ

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Rafael FORNI ZERVOUDAKIS

- Passeport.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

Concernant Madame Karin MOLYVIATI

- Passeport.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

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

L'ensemble de ces pièces est **annexé**.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **VIRY-CHATILLON (ESSONNE) (91170)**
3 Square de la Brasserie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	21	Square de la Brasserie	01 ha 02 a 43 ca

Un extrait de plan cadastral est **annexé**.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro deux cent onze (211)

Dans le bâtiment C, au troisième étage, un appartement au sud, à droite, porte droite, comprenant : entrée, salle de séjour, quatre chambres, cuisine, penderie, dégagement, salle de bains, salle d'eau, water-closets et loggia.

Et les huit cent soixante-treize /cent millièmes (873 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante-cinq (255)

Dans la bâtiment C, au rez-de-chaussée, une cave portant le numéro 15.

Et les trente /cent millièmes (30 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois cent cinq (305)

Au sous-sol, niveau 38, un garage portant le numéro 5.

Et les cent dix-huit /cent millièmes (118 /100000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

DECLARATIONS CONCERNANT LES BIENS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** déclare et garantit :

* Qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans lesdits Biens :

- de travaux en infraction aux dispositions du règlement de copropriété, notamment par une annexion, une atteinte ou une utilisation irrégulière privative des parties communes,

- de travaux ayant nécessité des percements de murs porteurs,

- de travaux qui auraient nécessité la souscription d'une police d'assurance dommage-ouvrages et/ou l'obtention d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou l'obtention d'une autorisation administrative tels que permis de construire ou déclarations de travaux,

- De travaux ayant occasionné de nouvelle ouverture ou de modification de la façade de l'Ensemble Immobilier ou crée de nouvelles surfaces, à l'exception de ce qui a été indiqué ci-dessus,

* Qu'il n'a pas modifié la destination et l'usage des Biens.

* Qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs.

* Que les water-closets installés dans les Biens ne sont pas des water-closets chimiques et qu'ils ont été installés dans les règles de l'art et qu'il n'a pas connu de problèmes (fuites dégâts des eaux) liés à leur utilisation ni aucune réclamation de la part de la copropriété.

* Qu'à sa connaissance, les biens vendus n'ont fait l'objet d'aucune annexion de partie commune réalisée par un précédent propriétaire.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 95,69 M² pour le lot numéro DEUX CENT ONZE (211).

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CIREE, notaire à CORMEILLES-EN-PARISIS, le 30 juin 1967 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME, le 4 août 1967 volume 13807 numéro 2.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Charlotte BOISSARD-DE PAUW notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne) le 19 juillet 2017, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2 le 31 juillet 2017, volume 2017P, numéro 5218.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 7 janvier 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

IMPUTATION

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR) représentant le montant de l'indemnité d'immobilisation versée aux termes de la promesse de vente conclue entre les parties. Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Fabienne GUILLON

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 7 janvier 2022 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Alain LEDROIT décédé le 3 mars 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BOISSARD-DE PAUW, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 2 juin 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de .
- Madame Michèle GALAUDIER veuve LEDROIT décédée le 21 juillet 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 22 octobre 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du VENDEUR

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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.

Monsieur Pierre-Laurent LEDROIT

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 7 janvier 2022 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Alain LEDROIT décédé le 3 mars 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BOISSARD-DE PAUW, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 2 juin 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de .
- Madame Michèle GALAUDIER veuve LEDROIT domiciliée en son vivant , décédée le 21 juillet 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 22 octobre 2021. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du VENDEUR

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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.

Madame Bénédicte GARCIA-GOMEZ

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 7 janvier 2022 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Alain LEDROIT décédé le 3 mars 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BOISSARD-DE PAUW, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE

(91600), le 2 juin 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de .

- Madame Michèle GALAUDIER veuve LEDROIT domiciliée en son vivant , décédée le 2107. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 22 octobre 2021. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Madame Fabienne GUILLON dépend actuellement du centre des finances publiques de GRENOBLE - 28 avenue Rhin et Danube - 38047 GRENOBLE.

Monsieur Pierre-Laurent LEDROIT dépend actuellement du centre des finances publiques de NOISY-LE-GRAND - 10 rue du Centre TSA 10010 - 93465 NOISY-LE-GRAND.

Madame Bénédicte GARCIA-GOMEZ dépend actuellement du centre des finances publiques de EVRY-COURCOURONNES CEDEX - 308 SQUARE DES CHAMPS ELYSEES - 91012 EVRY-COURCOURONNES CEDEX.

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=		8 100,00
180 000,00				
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=		2 160,00
180 000,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=		192,00
8 100,00				
TOTAL				10 452,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	180.000,00	0,10%	180,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître SAUSSINE notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 22 octobre 2021.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** étant destinés à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 22 octobre 2021.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'**ACQUEREUR** :

Les informations financières suivantes :

- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** est déjà copropriétaire des lots 132, 156.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- que ces pièces lui ont été notifiées sur un support électronique, en l'espèce une clef USB, le 22 octobre 2021, ainsi qu'il résulte du récépissé de remise annexé,
- qu'il a consenti à la notification sous cette forme et qu'il est en possession du matériel nécessaire à la lecture de ce support électronique,
- que le support électronique contenait bien ces pièces.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Une fiche d'immeuble délivrée le 18 novembre 2021 et certifiée à la date du 26 novembre 2021 ne révèle aucune inscription.

Cette fiche est annexée.

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN**

et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est **annexé** a été délivré le , sous le numéro CU 91687 21 1 4480.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 15 novembre 2021.

Par mention en date du 23 décembre 2021 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la société SDI DIAGNOSTIC IMMOBILIER sise à PARIS 20ème, 11 rue des Lyanes. Ce dossier qui est **annexé**, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 211

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

En ce qui concerne les lots 255 et 305

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Diagnostic amiante.

Pour les parties communes

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- Diagnostic amiante.

Plomb

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

Mérules

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

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois 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.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un dispositif de détection de fumée.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Il résulte d'une délibération de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre en date du 14 novembre 2017 numéro 2017- 11 -07 _ 813, dont une copie est demeurée ci-**annexée**, que le contrôle du réseau d'assainissement est désormais obligatoire pour les copropriétés sises sur la commune de VIRY-CHATILLON.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

S'il existait une anomalie celle-ci ne serait pas dépendante du **VENDEUR** aux présentes mais la régularisation incomberait au syndicat des copropriétaires.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est **annexé**.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est **annexée**.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 6 janvier 2022 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'**ACQUEREUR**, son conjoint ou son partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité

est déjà propriétaire de lots dans l'ensemble immobilier dont il s'agit et est à jour de ses charges.

Ce certificat est **annexé**.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AB3-784-550.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'**ACQUEREUR** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 3 mars 2021 dont une copie est **annexée**.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 95,69 M² pour le lot numéro DEUX CENT ONZE (211).

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société SDI DIAGNOSTIC IMMOBILIER sise à PARIS 20ème, 11 rue des Lyanes le 10 septembre 2021 **annexée**.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :

- le syndic de l'immeuble est A2C IMMO, 29 Rue Molière, 91270 VIGNEUX-SUR-SEINE (ESSONNE) ;
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic par la compagnie MMA dont le siège est à LE MANS (72000), 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon suivant police numéro 146842471 souscrite par l'intermédiaire de LEGITIM CONSEIL situé 10 avenue Emile Aillard à GRIGNY (91353).

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

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

Les formalités de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas révélé d'empêchement à la réalisation des présentes.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 6 janvier 2022.

Cet état est **annexé**.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

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

- I - Principes de répartition

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

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée

au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

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

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

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

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 9 décembre 2021, date de la dernière assemblée générale dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux **BIENS**, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'**ACQUEREUR** renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours, sauf à ce qui a pu être indiqué ci-dessus concernant les travaux.

- II - Application de ces conventions

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

- Règlement à la charge du **VENDEUR** : le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;

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

. et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

. les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** rembourse ce jour, hors la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR**.

- Règlement à la charge de l'**ACQUEREUR** : l'**ACQUEREUR** supportera :

. les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;

. et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues au titre des travaux incombant au **VENDEUR** mais réclamées par le syndicat à l'**ACQUEREUR**.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe ni fonds de roulement ni fonds de réserve ainsi constaté par l'état délivré par le syndicat.

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

Notification de la mutation au syndicat

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndicat et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndicat de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndicat de copropriété. A cette occasion, l'**ACQUEREUR** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndicat.

Election de domicile pour l'opposition du syndicat

Pour l'opposition éventuelle du syndicat, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

I/ En ce qui concerne les lots numéros 211 et 255

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient originellement à Monsieur et Madame **LEDROIT – GALAUDIER**, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, au cours et pour le compte de leur communauté, de :

Monsieur Michel Pierre **BAILLY**, ingénieur, et Madame Marie Henriette Micheline **CARNUS**, son épouse, demeurant ensemble à VIRY CHATILLON (Essonne), Résidence du Parc de l'Orge, 3 square de la Brasserie.

Nés savoir :

Monsieur à BORDEAUX (Gironde), le 18 février 1940.

Madame à LA TESTE DE BUCH (Gironde), le 4 juin 1940.

Mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LA TESTE DE BUCH (Gironde), le 28 juillet 1962.

Suivant acte reçu par Maître Pierre VENOT, notaire à SAVIGNY SUR ORGE (Essonne), le 5 juin 1974.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENTS FRANCS (172.500,00 FRS), avec d'autres lots.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME, le 28 juin 1974, volume 1582, numéro 3.

2°/ En ce qui concerne le lot numéro 305

Originellement, les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient à Monsieur et Madame **LEDROIT – GALAUDIER**, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, au cours et pour le compte de leur communauté, de :

Monsieur François Adrien **PEROT**, pré-retraité, et Madame Lucienne Anne **COIC**, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-ARME (Morbihan), rue de la Côte.

Nés savoir :

Monsieur à SAINT-MAURICE (Val de Marne), le 29 décembre 1924.

Madame à PENMARC'H (Finistère), le 7 juillet 1925.

Mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS HUITIEME ARRONDISSEMENT (75008), le 9 août 1952.

Suivant acte reçu par Maître Vincent MATYJA, notaire à SAVIGNY SUR ORGE (Essonne), le 13 avril 1984.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de QUARANTE-CINQ MILLE FRANCS (45.000,00 FRS), savoir :

- A concurrence de DIX MILLE FRANCS (10.000,00 FRS) dès avant le jour de la signature de l'acte authentique de vente et hors la comptabilité du notaire rédacteur ;
- Et à concurrence du surplus, soit TRENTE-CINQ MILLE FRANCS (35.000,00 FRS), le jour de la signature de l'acte authentique de vente et par la comptabilité du notaire rédacteur.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME, le 10 août 1984, volume 5938, numéro 12.

3°/ Décès de Monsieur Alain LEDROIT

Monsieur Alain André Lucien **LEDROIT**, en son vivant retraité, époux en uniques noces de Madame Michèle Marie Françoise **GALAUDIER**, demeurant à VIRY-CHATILLON (91170) 3 square de la Brasserie.

Né à BAYONNE (64000), le 5 février 1940.

Marié à la mairie d'ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) le 20 mars 1965 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Est décédé à DRAVEIL (91210) (FRANCE), le 3 mars 2017.

La dévolution successorale s'établit comme suit :

Conjoint survivant

Madame Michèle Marie Françoise **GALAUDIER** sus-visée.

Commune en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession.

Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître Daniel GROUAS, notaire à SAVIGNY SUR ORGE, le 19 février 1990, et conformément aux dispositions de l'article 1094-1 du Code civil, soit de la pleine propriété de la quotité disponible

ordinaire, soit d'un quart en pleine propriété et de trois quarts en usufruit, soit de l'usufruit, de tous les biens composant sa succession, le tout à son choix exclusif.

Héritiers

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun pour **UN TIERS (1/3)**, sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant.

1°) Madame Fabienne Agnès Marie **LEDROIT**, épouse en uniques noces de Monsieur Franck Jacques Pierre **GUILLON**,

2°) Monsieur Pierre-Laurent Jean André **LEDROIT**, époux en secondes noces de Madame Micheline Laura Marie-Louise **BIERVLIET**,

3°) Madame Bénédicte Laure Michèle **LEDROIT** épouse en uniques noces de Monsieur Alexandre Benoit **GARCIA-GOMEZ**,

Tous trois ci-dessus nommés et domiciliés

SES TROIS ENFANTS issus de son union avec Madame Michèle Marie Françoise **GALAUDIER**, son épouse survivante.

L'acte de notoriété a été reçu par Charlotte BOISSARD – DE PAUW, notaire à SAVIGNY-QSUR-ORGE, le 2 juin 2017.

Aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial 15 bis, rue Henri Dunant à SAVIGNY-SUR-ORGE, le 19 juillet 2017, Madame Michèle **LEDROIT** a déclaré opter pour **UN/QUART EN TOUTE PROPRIETE et TROIS/QUARTS EN USUFRUIT** de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession de Monsieur Alain **LEDROIT**.

Une attestation de propriété a été établie suivant acte reçu par Maître Charlotte BOISSARD-DE PAUW notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne) le 19 juillet 2017, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2 le 31 juillet 2017, volume 2017P, numéro 5218.

4°/ Décès de Madame Michèle GALAUDIER veuve LEDOIT

Madame Michèle Marie Françoise **GALAUDIER**, en son vivant Retraitée, demeurant à VIRY-CHATILLON (91170), 3 Square de la Brasserie.

Née à CHAMALIERES (63130), le 19 septembre 1940.

Veuve de Monsieur Alain André Lucien **LEDROIT** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à EVRY-COURCOURONNES (91000), Clinique du Mousseau, 2 et 4 Avenue du Mousseau, où elle se trouvait momentanément, le 21 juillet 2021.

Laissant pour recueillir sa succession

1°) Madame Fabienne Agnès Marie **LEDROIT**, épouse en uniques noces de Monsieur Franck Jacques Pierre **GUILLON**,

2°) Monsieur Pierre-Laurent Jean André **LEDROIT**, époux en secondes noces de Madame Micheline Laura Marie-Louise **BIERVLIET**,

3°) Madame Bénédicte Laure Michèle **LEDROIT** épouse en uniques noces de Monsieur Alexandre Benoit **GARCIA-GOMEZ**,

SES TROIS ENFANTS issus de son union avec Alain André Lucien **LEDROIT**. Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun pour **UN TIERS (1/3)**, sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant.

L'acte de notoriété a été reçu par Charlotte BOISSARD – DE PAUW, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE, le 22 octobre 2021.

Une attestation de propriété a été établie suivant acte reçu par Maître SAUSSINE notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne) ce jour et dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1^{ER}.

NEGOCIATION

La vente a été négociée par Madame Christelle BEURAIN, agent commercial IAD FRANCE titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 993171 en date du 7 septembre 2021 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse des Biens objets des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse figurant en tête des présentes.

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.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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.

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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : perinelli.saint-paul.saussine@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

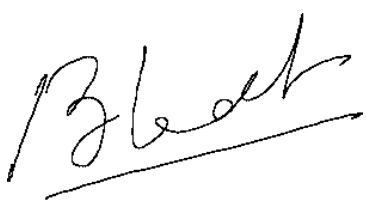
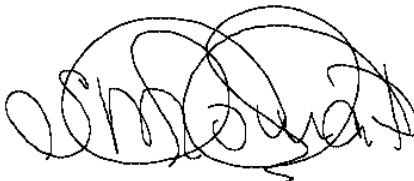
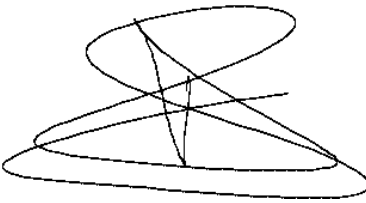
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme GARCIA-GOMEZ Bénédicte agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à SAVIGNY-SUR-ORGE le 07 janvier 2022	
Mme FORNI ZERVOUDAKIS Karin a signé à SAVIGNY-SUR-ORGE le 07 janvier 2022	
M. FORNI ZERVOUDAKIS Rafael a signé à SAVIGNY-SUR-ORGE le 07 janvier 2022	
et le notaire Me SAUSSINE DAMIEN a signé à SAVIGNY-SUR-ORGE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE SEPT JANVIER	

**ACTE DE VENTE PAR LES CONSORTS LEDROIT/FORNI
ZERVOUDAKIS EN DATE DU SEPT JANVIER DEUX MIL VINGT-DEUX**

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Damien SAUSSINE Notaire Associé de la Société dénommée « Maîtres Eric PERINELLI, Christian SAINT-PAUL et Damien SAUSSINE, Notaires, membres d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial à SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne), 15 bis, rue Henri Dunant » CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

En page 7, au lieu de lire :

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

Madame Fabienne GUILLON

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 7 janvier 2022 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Alain LEDROIT décédé le 3 mars 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BOISSARD-DE PAUW, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 2 juin 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de
- Madame Michèle GALAUDIER veuve LEDROIT décédée le 21 juillet 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 22 octobre 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du VENDEUR

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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.

Monsieur Pierre-Laurent LEDROIT

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 7 janvier 2022 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Alain LEDROIT décédé le 3 mars 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BOISSARD-DE PAUW, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 2 juin 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de
- Madame Michèle GALAUDIER veuve LEDROIT domiciliée en son vivant , décédée le 21 juillet 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 22 octobre 2021. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du VENDEUR

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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.

Madame Bénédicte GARCIA-GOMEZ

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 7 janvier 2022 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Alain LEDROIT décédé le 3 mars 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BOISSARD-DE PAUW, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 2 juin 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de
- Madame Michèle GALAUDIER veuve LEDROIT domiciliée en son vivant , décédée le 2107. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 22 octobre 2021. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du VENDEUR

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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. »

Il y a lieu de lire :

« DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Fabienne GUILLON

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Charlotte BOISSARD-DE PAUW notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne) le 19 juillet 2017, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2 le 31 juillet 2017, volume 2017P, numéro 5218.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 7 janvier 2022 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Alain LEDROIT décédé le 3 mars 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BOISSARD-DE PAUW, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 2 juin 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent soixante-quinze mille euros (175.000,00 eur).
- Madame Michèle GALAUDIER veuve LEDROIT décédée le 21 juillet 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 22 octobre 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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.

Monsieur Pierre-Laurent LEDROIT

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Charlotte BOISSARD-DE PAUW notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne) le 19 juillet 2017, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2 le 31 juillet 2017, volume 2017P, numéro 5218.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 7 janvier 2022 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Alain LEDROIT décédé le 3 mars 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BOISSARD-DE PAUW, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 2 juin 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent soixante-quinze mille euros (175.000,00 eur).
- Madame Michèle GALAUDIER veuve LEDROIT décédée le 21 juillet 2021. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 22 octobre 2021. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du VENDEUR

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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.

Madame Bénédicte GARCIA-GOMEZ

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Charlotte BOISSARD-DE PAUW notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne) le 19 juillet 2017, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2 le 31 juillet 2017, volume 2017P, numéro 5218.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE le 7 janvier 2022 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL 1.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Les précédents propriétaires étaient :

- Monsieur Alain LEDROIT décédé le 3 mars 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître BOISSARD-DE PAUW, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 2 juin 2017. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent soixante-quinze mille euros (175.000,00 eur).
- Madame Michèle GALAUDIER veuve LEDROIT décédée le 2107. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAUSSINE, notaire à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), le 22 octobre 2021. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 eur).

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès du père du VENDEUR

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

II - Régime de plus-value suite au décès de la mère du **VENDEUR**

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

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. »

Le reste demeure inchangé.

FAIT A SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne),

LE 10 JANVIER 2022

Signée électroniquement par Me SAUSSINE DAMIEN le 10 janvier 2022