

602

10 OCT. 1973

N° 3265

13/4

Vol 4947 N° 11

TAXE

SALAIRES

PUBLICATION
(1)

418,20

70,80

Vente au 8.72

89000

LT 20 200

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par la S. C. I. "LES THUYAS"

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TREIZE

Le vingt cinq Août,

PARDEVANT Me Pierre FAVRE, notaire à ANNEMASSE
(Haute-Savoie) soussigné.

1.89 - ONT COMPARU :

D'UNE PART

ne doit être sur la droite épaule de l'expédition (décret 8 octobre 41) de la des modèle

publication, à être des hypo par art.

©AVOVENTES.FR

Ce dernier agissant conjointement et
solidairement entre eux, dans leur intérêt commun
désigné ci-après "L'ACQUEREUR".

D'AUTRE PART

LESQUELS, à-qualités,
préalablement à la vente en l'état futur d'achèvement
objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE DE LA SOCIETE VENDERESSE
=====

I. - Le terrain sur lequel est édifié l'ensemble
immobilier dont dépendent les biens et droits
immobiliers vendus -

La S.C.I. LES THUYAS, société venderesse,
a entrepris et poursuit l'édification d'un ensemble
immobilier dénommé "LES THUYAS", qui sera ci-après
plus amplement décrit, sur un terrain situé sur le
territoire de la commune d'AMBILLY (Haute-Savoie)
Rue Jean Moulin, cadastré à la Section AH, lieudit
"Les Crottes", sous les Numéros 21 pour trente et un
ares dix centiares, 242 pour treize ares vingt trois
centiares, 256 pour treize ares quatorze centiares,
et 259 pour trente cinq ares soixante quinze centiares,
lui appartenant ainsi qu'il sera ci-après relaté en
l'origine de propriété.

OBSERVATION -

Les parcelles cadastrées sous les Nos 242 et 258 devant ultérieurement être cédées gratuitement à la commune d'AMBILLY pour aménagement d'espaces verts collectifs, l'ensemble immobilier dont s'agit est édifié uniquement sur les deux parcelles cadastrées sous les Nos 21 et 259.

II. - Permis de construire -

La Société venderesse a obtenu de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie, par arrêté en date du seize septembre mil neuf cent soixante et onze, portant le No 74-008-1-40 391, un permis de construire portant sur un ensemble immobilier à usage principal d'habitation.

Une ampliation de cet arrêté est demeurée annexée à un acte en constatant le dépôt reçu par Me FAVRE, notaire soussigné, le vingt quatre avril mil neuf cent soixante douze.

III. - Etat descriptif de division et Règlement de copropriété -

En vue de la vente par fractions de l'ensemble immobilier en cours d'édification, la société a dressé et fait recevoir par Me FAVRE, notaire soussigné, le vingt quatre avril mil neuf cent soixante douze, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété dudit ensemble, conformément aux dispositions de la loi No 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret No 67-223 du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le premier juin mil neuf cent soixante douze, volume 4481 No 32.

A cet acte, ont été annexés, après mention par le notaire, les plans suivants établis par

l'architecte de la Société, demeurant à LA ROCHE-SUR-FORON (Haute-Savoie), savoir :

- Plan de situation de l'ensemble immobilier
- Plan masse
- Plan du rez-de-chaussée des deux bâtiments
- Plan de l'étage courant pour les deux bâtiments

IV. - Description, consistance et caractéristiques techniques des biens et droits immobiliers, objet de la présente vente -1° - Description générale de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier LES THUYAS est ainsi généralement décrit dans l'état descriptif de division

susvisé :

" Cet ensemble immobilier qui sera affecté à l'usage principal d'habitation, sera composé, lors de son achèvement, comme suit :

" A. - Un Bâtiment dit "BATIMENT I", à usage principal d'habitation, portant le No 1 de la Rue Jean Moulin, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, comprenant :

" - Au sous-sol : un local commun, local vide-ordures, chaufferie, trente cinq caves

" - Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée un local commun,
" 2 Appartements Type 1 bis
" 2 Appartements Type 2
" 1 Appartement Type 3

" - A chacun des 1er, 2e, 3e, 4e, et 5e étage :
" 3 Appartements Type 1 bis
" 2 Appartements Type 2
" 1 Appartement Type 3

" B. - Un Bâtiment dit "BATIMENT II", à usage principal d'habitation, portant le No 3 de la Rue Jean Moulin, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, comprenant :

" - Au sous-sol : un local commun, local vide-ordures, chaufferie, trente cinq caves

" - Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un local commun,
" 2 Appartements Type 1 bis
" 2 Appartements Type 2
" 1 Appartement Type 3

" - A chacun des 1er, 2e, 3e, 4e, et 5e étage :
" 3 Appartements Type 1 bis
" 2 Appartements Type 2
" 1 Appartement Type 3

" C. - DANS LA COUR, soixante dix emplacements parkings pour voitures automobiles.

2° - Consistance des fractions vendues -

La consistance des fractions vendues est définie et figurée :

- pour ce qui concerne les fractions vendues, par le plan coté de l'appartement, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements et qui est annexé au présent acte après visé par les parties et mention d'annexe par le notaire soussigné ;

- pour ce qui concerne le bâtiment dans lequel sont comprises les fractions vendues (appartement et cave), par les plans susvisés annexés à l'état descriptif de division dont il a été parlé ci-dessus ;

- pour ce qui concerne l'autre bâtiment de l'ensemble et les équipements extérieurs communs, par le plan de masse portant indication de l'implantation des bâtiments, susvisé et annexé audit état descriptif de division.

3° - Caractéristiques techniques des fractions vendues -

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment qui les comprend, et des équipements extérieurs, sont exprimées :

- dans le devis descriptif ayant servi ou devant servir de base aux marchés qui ont été ou seront conclus par la société venderesse avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux du bâtiment et de ses équipements extérieurs, lequel devis descriptif a été déposé au rang des minutes de Me FAVRE, notaire soussigné, suivant acte de son ministère en date du vingt quatre avril mil neuf cent soixante douze ;

- dans une notice établie par la société venderesse indiquant les éléments d'équipements propres aux fractions vendues et qui est demeurée annexée aux présentes après visa par les parties et mention par le notaire.

V. - Fondations du Bâtiment. - Etat d'avancement des travaux -

Les fondations du BÂTIMENT I dont dépendent les fractions, objet de la présente vente, sont

achevées à ce jour, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée le vingt deux septembre mil neuf cent soixante douze par [redacted] architecte, demeurant à LA ROCHE-SUR-FORON (Haute-Savoie), dont l'original est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt reçu par Me FAVRE, notaire soussigné, le vingt sept février mil neuf cent soixante treize.

[redacted] dès-qualités, déclare au nom de la société venderesse, qu'à ce jour, les travaux de construction du BATIMENT I de l'ensemble immobilier "LES THUYAS" sont au stade : "FINITIONS"

ainsi que le reconnaît l'acquéreur pour l'avoir constaté.

VI. - Aide financière de l'Etat -

Aucune demande d'aide financière de l'Etat pour la construction de locaux d'habitation telle qu'elle est prévue par la législation relative aux primes et aux prêts spéciaux à la construction n'a été formulée par la société venderesse.

EXPOSE DE L'ACQUEREUR

=====

1° - L'acquéreur déclare avoir été dès avant le jour des présentes, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes du notaire soussigné savoir :

- le permis de construire visé au § II de l'exposé qui précède ;
- les plans du bâtiment, le plan masse et le plan des équipements extérieurs communs visés au § IV-2° dudit exposé ;
- le devis descriptif visé au § IV-3° dudit exposé.

2° - Il déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour du plan de l'appartement vendu et de la notice visés au § IV- 2° - 3° dudit exposé.

3° - Il déclare enfin avoir eu en communication dès avant ce jour l'état descriptif de division et règlement de copropriété et qu'une copie lui en a été remise ce jour, ce qui est attesté par le notaire soussigné.

CNCI EXPOSE,

Il est passé à la vente en l'état futur d'achèvement faisant l'objet des présentes.

- 7 -

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

=====

ès-qualités, au nom de la S.C.I. LES THUYAS, comparant de première part, VEND, par ces présentes, en obligeant ladite Société à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière,

A :

comparant de seconde part
qui accepte

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés envisagés dans leur état futur d'achèvement.

DESIGNATION de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus -

L'ensemble immobilier est situé à AMBILLY (Haute-Savoie) Rue Jean Moulin.

Il comprendra dans son état futur d'achèvement deux bâtiments principaux à usage d'habitation, des emplacements de stationnement pour voitures, voies de circulation, et espaces verts.

Le tout établi sur un terrain cadastré à la Section AH, lieudit "Les Crottes", sous les Numéros 21 pour trente et un ares dix centiares, et 259 pour trente cinq ares soixante quinze centiares.

DESIGNATION des biens et droits immobiliers objet de la présente vente -

Les biens et droits immobiliers, objet de la présente vente, sont ainsi désignés et décrits dans l'état descriptif de division ci-dessus visé, savoir :

BATIMENT I - Rue Jean Moulin No 1

1° - Le lot numéro TRENTE HUIT du règlement de co-propriété, soit un appartement d'une pièce - cuisine, sis au rez de chaussée, type 1 bis, sis en face et à droite en arrivant sur le hall d'entrée, lettre C au plan et comprenant : hall, water closet, bains, une cuisine et un studio avec balcon.

Auquel sont affectés :

21/1000e des parties communes spéciales,
51/5000e des parties communes générales.

~~2° - Le lot numéro DLX dudit règlement, soit une cave sise au sous sol, portant le chiffre 10 au plan.~~

A laquelle sont affectés :

- 1/1000e des parties communes spéciales,
- 1/5000e des parties communes générales.

~~3° - Le lot numéro CENT SOIXANTE TREIZE dudit règlement, soit dans la cour, un emplacement parking, portant le chiffre 3 au plan.~~

Auquel sont affectés :

- 6/5000e des parties communes générales.

Tels, au surplus, que lesdits droits immobiliers et parties d'immeuble privatives et communes existeront et se comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tous les droits quelconques qui y sont attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

La S.C.I. LES THUYAS est devenue propriétaire du terrain sur lequel est en cours d'édification l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte reçu par Me FAVRE, notaire soussigné, le vingt quatre avril mil neuf cent soixante douze, savoir :

©AVOVENTES.FR

Cette vente a eu lieu moyennant un prix converti en un marché de travaux passé par la S.C.I. LES THUYAS au profit de la S.C.I. GAINID, aux termes duquel la S.C.I. LES THUYAS s'est obligée envers la S.C.I. GAINID à édifier les ouvrages devant constituer l'ensemble immobilier LES THUYAS dont s'agit, et à livrer à la S.C.I. GAINID divers locaux dépendant dudit ensemble, correspondant aux 636/5.000e de copropriété qu'elle s'est réservés ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le premier juin mil neuf cent soixante douze, volume 4481 No 31.

PROPRIETE ET JOUISSANCE

L'acquéreur sera à compter d'aujourd'hui même propriétaire du sol et des constructions existantes. En outre, il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble, au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions qui seront ci-après précisées.

L'acquéreur s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être entièrement libéré de son prix d'acquisition, un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sans l'accord écrit de la société venderesse.

POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

1° - Obligation d'achever. -

ès-qualités, au nom de la société venderesse, oblige celle-ci à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte, du devis descriptif ci-dessus visé, du plan et de la notice ci-annexée, et, d'une façon générale, aux règles de l'art.

Cette obligation d'achever comporte pour la société venderesse celle d'obtenir, le moment venu, le certificat de conformité prévu par l'article 23 du décret No 61-1036 du 13 Septembre 1961.

2° - Tolérances -

Il est convenu que des différences de moins de trois pour cent des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

3° - Délai d'achèvement -

La société venderesse exécutera son obligation d'achever au cours du mois d'Octobre mil neuf cent soixante treize.

Toutefois, ce délai sera, le cas échéant, majoré :

- des jours d'intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiment et dûment constatés par une attestation de l'architecte auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard ;

- des jours de retard consécutifs à une grève ou à la faillite d'une entreprise, constatés comme il a été dit ci-dessus ;

- en cas de force majeure.

4° - Définition de l'achèvement -

Il est convenu que l'achèvement, au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article 1er du décret No 67-1166 du 22 Décembre 1967 ici littéralement reproduit :

" Art. 1er. - L'immeuble vendu à terme ou en
" l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens
" de l'article 1601-2 du Code Civil et de l'article 7
" de la loi du 3 Janvier 1967 lorsque sont exécutés les
" ouvrages et sont installés les éléments d'équipement
" qui sont indispensables à l'utilisation, conformément
" à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du
" contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les
" défauts de conformité avec les prévisions du contrat
" ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont
" pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui
" ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus
" visés, impropres à leur utilisation.

" La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil."

5° - Qualité et pouvoirs de maître de l'ouvrage -

Pour permettre à la société venderesse d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever les ouvrages, la société venderesse conserve et conservera jusqu'à la réception desdits ouvrages la qualité de maître de l'ouvrage.

La société s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit des acquéreurs.

6° - Travaux modificatifs ou complémentaires -

L'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge de la société venderesse et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'acquéreur, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser à la société venderesse, laquelle appréciera si les modifications demandées sont réalisables, et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira d'accord avec l'acquéreur, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications ou travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

La société venderesse donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente qui sera fixé ci-après, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES

ET PRISE DE POSSESSION -

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions qui vont être ci-dessous précisées.

La société venderesse notifiera à l'acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens ci-dessus défini en l'article 1er du décret précité.

Par la même lettre, la société venderesse invitera l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixes.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

L'acquéreur aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé à cet égard qu'aux termes de l'article 1er du décret précité, ci-dessus reproduit in extenso : "la constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil."

Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par la société venderesse.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à l'acquéreur pour valoir livraison et prise de possession et l'acquéreur procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise de clefs et paiement du solde du prix.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente en l'état futur d'achèvement est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en parcelle matière, et, notamment, sous celles suivantes que la société venderesse et l'acquéreur s'obligent réciproquement à exécuter et à accomplir, savoir :

1° - L'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance des diverses obligations et servitudes instituées dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété susvisés et s'oblige à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions

qui en résultent de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre la société venderesse pour quelque cause que ce soit.

2° - Il prendra les biens et droits immobiliers vendus tels qu'ils existeront lors de leur achèvement sans garantie de contenance, excédât-elle le vingtième pour ce qui concerne le terrain.

3° - Il supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever l'immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls personnels, sans recours contre la société venderesse et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, la société venderesse déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter des énonciations de l'état descriptif de division.

4° - Il acquittera à compter du jour de sa prise de possession les contributions et taxes de toute nature auxquelles l'immeuble vendu sera assujetti ainsi que tous abonnements à tous réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité.

5° - Enfin, il paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu.

4

GARANTIE DES DÉFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

1° - La société venderesse ne donne aucune garantie des défauts de la chose vendue, au sens des articles 1641 à 1649 du Code Civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées au No 2° ci-dessous.

2° - La société venderesse doit la garantie des vices, au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2, du Code Civil, ici littéralement reproduits :

Art. 1642-1. - "Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

" Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice."

Art. 1646-1. - "Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, pendant dix ans, à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code.

" Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception des travaux."

" Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

" Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice."

Art. 1648, alinéa 2. - "Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents."

3° - Il est convenu ce qui suit, pour l'application de l'article 1642-1 susvisé :

- La société venderesse fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement des travaux ci-dessus évoqué, soit, si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- L'acquéreur devra informer la société venderesse par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices qui apparaîtraient avant l'expiration des délais fixés par l'article 1642-1, à moins qu'ils n'aient déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé. A défaut par l'acquéreur d'avoir informé la société venderesse dans les formes ci-dessus, la société venderesse sera déchargée des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.

l'achèvement des fondations."

" Art. 24. - Pour l'application des dispositions de l'article 23 b ci-dessus, le contrat doit préciser :

" Que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur desdites garanties ;

" Que le vendeur tient à tout moment à la disposition de l'acheteur justification de ces garanties, en l'Etude du notaire ayant reçu l'acte de vente.

" Les justifications sont constituées :

" En ce qui concerne le montant du prix des ventes déjà conclues par une attestation du notaire ;

" En ce qui concerne les crédits confirmés et les fonds propres par une attestation délivrée par une Banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier."

à ces qualités, déclare ce qui suit :

1° - Il a été procédé dès avant ce jour à des réservations de fractions de la copropriété pour un montant total de UN MILLION DEUX CENT TREIZE MILLE FRANCS (1.213.000 F) en ce qui concerne le BATIMENT I de l'ensemble LES THUYAS, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée le seize février mil neuf cent soixante treize par la S.C.I. LES THUYAS, dont l'original est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt reçu par Me FAVRE, notaire soussigné, le vingt sept février mil neuf cent soixante treize.

2° - Le prix de vente prévu pour le BATIMENT I de l'ensemble LES THUYAS, dont dépendent les fractions présentement vendues, s'élève à la somme de DEUX MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE DEUX MILLE FRANCS (2.852.000 F) ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la S.C.I. LES THUYAS le seize février mil neuf cent soixante treize, dont l'original est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt reçu par Me FAVRE, notaire soussigné, le vingt sept février mil neuf cent soixante treize.

3° - Le financement dont la société venderesse doit justifier, aux termes de l'article 23 b du décret du 22 Décembre 1967 précité, est de 75 % de ce prix de vente, soit DEUX MILLIONS CENT TRENTE NEUF MILLE FRANCS (2.139.000 F).

mule
été
général
és

4° - La société venderesse justifie avoir ce financement à sa disposition ainsi qu'il suit :

- A concurrence de UN MILLION DEUX CENT TREIZE MILLE FRANCS, par le total du montant du prix des réservations réalisées dès avant ce jour, et du montant de la présente vente, ainsi qu'il a été ci-dessus précisé, ci..... 1.213.000

- A concurrence de UN MILLION DE FRANCS PAR l'ouverture de crédit consentie à la S.C.I. LES THUYAS par l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT, S.A. au capital de Cent millions de francs, dont le siège social est à PARIS 25 Avenue Kléber, suivant acte reçu par Me FAVRE, notaire soussigné, le onze décembre mil neuf cent soixante douze, ci..... 1.000.000

TOTAL égal ou supérieur au financement dont la société venderesse doit justifier : F 2.213.000
=====

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de la teneur des garanties ci-dessus fournies et de ce que la société venderesse tient à tout moment à sa disposition en l'Etude de Me FAVRE, notaire soussigné, la justification de ces garanties, notamment par la représentation des attestations ci-dessus visées.

P R I X

En outre, la présente vente en l'état futur d'achèvement est consentie et acceptée moyennant le prix principal, taxe à la valeur ajoutée incluse, de QUATRE VINGT DEUX MILLE FRANCS,

(soit un prix hors taxe de : SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENTS FRANCS).

Sur lequel prix, l'acquéreur déclare avoir payé comptant, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, directement à la société venderesse, la somme de VINGT CINQ MILLE FRANCS, savoir :

- DIX MILLE FRANCS, dès avant ce jour,
 - QUINZE MILLE FRANCS, ce jour .
- ce que reconnaît _____, ès qualités, et lui en consent bonne et valable quittance d'autant.

DONT QUITTANCE D'AUTANT -

Quant au solde, soit la somme de CINQUANTE SEPT MILLE FRANCS, l'acquéreur s'oblige à le payer au moyen d'un prêt bancaire, dans les quinze jours.

Observation faite que :

L'échelonnement du prix ci-dessus est conforme aux dispositions de l'article 19 de la loi du 3 Janvier 1967 qui précise que le paiement du prix ne peut excéder, savoir :

- 35 % à l'achèvement des fondations
- 70 % à la mise hors d'eau
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble
- 5 % lors de la mise du local à la

disposition de l'acquéreur.

Pour l'application des dispositions ci-dessus concernant le paiement du prix, il est convenu que la société vendeuse informera l'acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la survenance des différents stades de construction, et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par l'acquéreur dans un délai de dix jours à compter de l'émission de cette lettre. Passé ce délai, l'acquéreur devra payer en sus une pénalité calculée prorata temporis sur la base de un pour cent par mois.

Il est expressément convenu :

- a) Que tous paiements en principal et intérêts de retard, auront lieu au siège de la société venderesse, et devront être effectués en moyens légaux de paiement ;
- b) Et qu'en cas de décès de l'acquéreur avant sa complète libération, il y aurait solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

PRIVILEGE DE VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE
DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION

A la sûreté et garantie du solde du prix de la présente vente en principal, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions de cette vente, les droits et biens immobiliers vendus demeureront affectés par privilège spécial réservé par la société venderesse indépendamment de l'action résolutoire.

Toutefois, les-qualités dispense expressément le notaire soussigné de prendre actuellement l'inscription de ce privilège, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Au cas où l'acquéreur serait défaillant à son obligation de payer la partie du prix stipulée payable à terme, la société venderesse aura la faculté, un mois après une sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou après un commandement de payer demeuré infructueux, de se prévaloir d'office et sans formalité, de la résolution des présentes, sans préjudice toutefois des délais qui pourraient être impartis à l'acquéreur par le juge, conformément à l'article 1244 du Code Civil, si ces délais sont demandés avant l'expiration du délai d'un mois ci-dessus visé. Si la résolution est prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, la partie à laquelle elle est imputable devra verser à l'autre partie une indemnité forfaitaire non susceptible de modération ou de révision, de dix pour cent du prix de vente.

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'immeuble vendu est et demeurera aux risques de la société venderesse jusqu'à ce qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur. Après cet avènement il sera aux risques de l'acquéreur.

En conséquence :

1° - En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur, la société venderesse encaissera seule l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'elle aura éventuellement souscrite en son nom ou qui aura été éventuellement souscrite pour le compte du syndicat de copropriété, nonobstant que l'acquéreur soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, l'acquéreur aura la faculté qui lui est ici conférée par la société venderesse de demander à la compagnie, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

2° - Lors de la mise à la disposition de l'acquéreur de l'immeuble vendu, il sera couvert contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite pour le compte du syndicat de copropriété par la société venderesse.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble présentement vendu avant la complète libération de l'acquéreur, la société venderesse exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances qu'il s'agisse d'une police souscrite par l'acquéreur ou d'une police souscrite par le copropriétaire les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 Juillet 1930.

En tant que de besoin, l'acquéreur cède et transporte à la société venderesse, qui accepte, somme égale au solde alors dû du prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour la société venderesse toucher et recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence des cédants.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence de la société venderesse et aux frais de l'acquéreur.

M A N D A T

Par les présentes, l'acquéreur donne mandat à la société venderesse, ce qui est accepté par ses-qualités, à l'effet de :

1°/ Passer, au nom et pour son compte, tous les actes de disposition portant sur la quote-part déterminée par le règlement de copropriété susvisé, objet de la présente vente, et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire,
- pour assurer la desserte du bâtiment ou le raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

2°/ Procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'ensemble immobilier projeté, soit à sa desserte.

3°/ Apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division, toutes modifications qu'elle jugera utiles dans la mesure où celles-ci ne porteront pas atteinte aux droits de l'acquéreur tant sur ses parties privatives que sur les parties communes et n'accroîtront pas ses obligations.

Le présent mandat consenti et accepté dans un intérêt commun et dans l'intérêt des propriétaires du bâtiment ne sera pas révocable.

Il aura effet pendant une durée qui expirera lors de la déclaration d'achèvement relative à l'ensemble immobilier.

Il ne s'éteindra pas en cas de cession par l'acquéreur des droits qu'il acquiert ce jour, ou en cas de mutation entre vifs, ou forcée ou à cause de mort.

La société venderesse devra rendre compte à son mandant et notamment à l'acquéreur, conformément à l'article 1993 du Code Civil.

DECLARATIONS DIVERSES

ses-qualités, déclare :

que la société venderesse n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés.

Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du bien présentement vendu, par suite d'état de cessation de paiement, de règlement judiciaire et de liquidation des biens.

Et que les droits et biens immobiliers vendus sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, à l'exception d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques d'ANNECY le huit janvier mil neuf cent soixante treize, volume 1370 No 64, au profit de l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT contre la S.C.I. LES THUYAS, pour garantir le remboursement de l'ouverture de crédit consentie suivant acte reçu par le notaire soussigné, le onze décembre mil neuf cent soixante douze, et ci-dessus visée.

De son côté, l'acquéreur confirme les déclarations d'état-civil faites en tête des présentes.

DECLARATION POUR L'ACCOMPLISSEMENT DE
LA FORMALITE UNIQUE

Pour l'accomplissement de la formalité unique par les soins du notaire soussigné à la conservation des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) et dans les délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, les parties au présent acte précisent :

Que la présente vente sera publiée par le notaire soussigné aux frais de l'acquéreur et que si, lors de l'accomplissement de cette formalité il se révèle des inscriptions grevant les biens et droits immobiliers présentement vendus la Société venderesse sera tenue, ainsi que l'y oblige, à en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, au domicile ci-après élu, de l'état contenant lesdites inscriptions ; dans tous les cas, l'acquéreur sera indemnisé par la société venderesse de tous frais extraordinaires de publicité foncière.

Que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est actuellement en cours de construction, et que la société venderesse s'engage à effectuer dans le délai de quatre ans de ce jour, les travaux nécessaires

pour terminer entièrement la construction, de telle sorte que l'ensemble immobilier achevé soit affecté à l'habitation pour les trois quarts au moins de sa superficie totale et à en justifier à l'expiration dudit délai.

Que la présente mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement entre dans le champ d'application de l'article 27 de la loi No 63-254 du 15 Mars 1963 et qu'elle se trouve par suite assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et exonérée du droit d'enregistrement conformément aux dispositions du dernier alinéa du § III dudit article.

Que la taxe sur la valeur ajoutée est prise en charge à la Recette Principale des Impôts d'ANNEMASSE (Haute-Savoie).

Que la déclaration d'existence de la S.C.I. LES THUYAS a été déposée au bureau des contributions d'ANNEMASSE le dix mai mil neuf cent soixante douze.

Que suivant lettre en date du deux Mai mil neuf cent soixante treize.

le bureau de Recettes des Impôts d'ANNEMASSE, en application du décret No 63-678 du 6 Juillet 1963, article 6, alinéa 3, a autorisé la S.C.I. LES THUYAS à différer le paiement du prélèvement de 25 % exigible sur la plus-value dégagée à l'occasion des ventes.

Que la S.C.I. LES THUYAS est inscrite à l'INSEE sous le No (en cours d'immatriculation).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile à ANNEMASSE (Haute-Savoie) en l'Etude du notaire soussigné.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE -

Avant de clore, Me FAVRE, notaire soussigné, a informé les parties qui le reconnaissent, des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les parties ont affirmé expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

12

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

DONT ACTE -

Fait et passé à ANNEMASSE
En l'Etude du notaire soussigné
Les an, mois et jour susdits
Et, lecture faite, les parties,
s-qualités, ont signé avec le notaire./.

Suivent à la minute les signatures de
et de Me FAVRE, ce dernier notaire.

(1) CLAUSE DE DESTINATION - En cas de changement de destination des locaux acquis actuellement à usage d'habitation l'acquéreur s'oblige à supporter tous les frais, droits et taxes qui pourraient résulter pour son appartement et pour tout l'immeuble de ce changement. Il paiera les somme en résultant à la première demande du gérant de la Société vendeuse ou toute autre personne intéressée. ./.

Le soussigné Me Pierre FAVRE, notaire à ANNEMASSE (Haute-Savoie) certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière.

Il approuve : trois mots nuls, une lignes nulle onze lignes blanches rayées, un renvoi.

Et il certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête a la suite de leur nom et dénomination lui a été régulièrement justifiée ;

-en ce qui concerne la S.C.I. "LES THUYAS" au vu d'un exemplaire de ses statuts établis sous seings privés à Annemasse, le 10 Novembre 1971, enregistrés à ANNEMASSE le 22 Novembre 1971, bordereau 367/6, déposés au rang de ses minutes le 24 Avril 1972.

ANNEMASSE, le 6 Octobre 1973 .