

8E

cerfa

N°11196/01

15C1

+ 2X déclarations coup

FMM 10

Plus values non imposables
de résidences

D. L. ... AGO
1^{er} DEGR
2^{ème} DEGR:

2011 D N° 12868
VHAB

Date : 08/04/2011
Volume : 2011 P N° 6975

Fc
(pour l'établissement d'expé
d'ANNEMASSE)

3603	115 000,00 EUR *	3,80 %	4 370,00 EUR
Y125	4 370,00 EUR *	2,37 %	104,00 EUR
3150	115 000,00 EUR *	1,20 %	1 380,00 EUR
A110	21 742,00 EUR *	33,33 %	7 247,00 EUR
V140	2 095,00 EUR *	19,00 %	398,00 EUR

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES
D'ANNEMASSE

115.000 €

(012) ANNEMASSE

2 a 150 U ROS
s/ 2 095 €

31 a 244 U ROS
s. 21 742 €

2011 D N° 12868
VHAB

Date : 08/04/2011
Volume : 2011 P N° 6975

0160	2 095,00 EUR *	0,50 %	10,00 EUR
0351	2 095,00 EUR *	2,20 %	46,00 EUR
0385	2 095,00 EUR *	1,10 %	23,00 EUR
0398	2 095,00 EUR *	0,30 %	6,00 EUR
0411	2 095,00 EUR *	8,20 %	172,00 EUR

VENTE

AGO/AGO/114466

L'AN DEUX MILLE ONZE,
LE QUINZE FÉVRIER

A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Eric MOYNE-PICARD, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office
Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,

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

2011 D N° 12868
VHAB

Date : 08/04/2011
Volume : 2011 P N° 6975

Salaires : 115,00 EUR

Droits : 13.756,00 EUR



AGO/AGO/114466

L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE QUINZE FÉVRIER

A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Eric MOYNE-PICARD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,

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 qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR



Handwritten marks and signatures at the bottom of the page.

Nu-propritaire des biens vendus.

© AVOVENTES.FR

Usufruitière des biens vendus.

ACQUEREUR

(74

© AVOVENTES.FR

QUOTITE ACQUISE

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 redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

~

~

~

© AVOVENTES.FR

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 "**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.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier en copropriété situé à **ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE)** 74100 6 Rue René Naudin, LES GLIERES :
dénommé "LES GLIERES",

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	5104	Les Roussy	00 ha 37 a 80 ca

Désignation des BIENS :

BATIMENT I - 4 rue René Naudin

Lot numéro dix huit (18) :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 18 du plan.

Avec les cinq /huit mille soixante et onzièmes (5 /8071 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq /deux millièmes (5 /2000 èmes) des parties communes spéciales.

Lot numéro cinquante huit (58) :

Un appartement de deux pièces plus cuisine, dont la porte d'entrée se trouve à gauche en arrivant sur le palier par l'escalier, au premier étage, portant le numéro 4 et comprenant : hall, salle de bains -w.c. réunis, une cuisine, une salle de séjour et une chambre.

Avec les cinquante et un /huit mille soixante et onzièmes (51 /8071 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante et un /deux millièmes (51 /2000 èmes) des parties communes spéciales.

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 dite « loi Carrez », est de :

- 42,29 M² pour le lot numéro CINQUANTE HUIT (58)

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

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

Absence de meubles et objets mobiliers

La présente vente ne contient aucun meuble ni objet mobilier, ainsi déclaré par les parties.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

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 Pierre FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE), le 10 février 1975 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 11 mars 1975 volume 5529 numéro 13. /

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAVRE, Notaire à ANNEMASSE, le 30 décembre 1975, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANNECY, le 22 janvier 1976 volume 5801 numéro 15.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FAVRE, Notaire à ANNEMASSE, le 17 octobre 1977, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANNECY, le 4 novembre 1977 volume 6355 numéro 27.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE, le 28 novembre 1980, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANNECY, le 2 janvier 1981 volume 7688 numéro 14.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE, le 6 janvier 1984, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANNECY, le 5 mars 1984 volume 9074 numéro 14.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE, le 20 décembre 1984, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANNECY, le 11 février 1985 volume 9473 numéro 14.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE, le 6 novembre 1986, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANNECY, le 11 décembre 1986 volume 10330 numéro 17.

TS

6

1

Procès-verbal du cadastre le 4 août 1995 publié au bureau des hypothèques de ANNECY, le 7 août 1995 volume 1995P numéro 10851.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUPRAZ-HAEUW, Notaire à SAINT JEOIRE EN FAUCIGNY le 10 décembre 1996, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 23 janvier 1997 volume 1997P, numéro 1072. X

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Françoise BEC, Notaire à MORMOIRON le 16 octobre 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 1er décembre 2005 volume 2005P, numéro 18642. ✓

Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 14 décembre 2005 et publiée audit bureau des hypothèques le 15 décembre 2005 volume 2005P numéro 19441. X

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition des taxes foncières pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers, lesdits **BIENS** étant loués à des charges et conditions que l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à cet égard.

Contrat de location

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de **TS** pour un usage d'habitation aux termes d'un bail établi conformément à la loi du 6 juillet 1989 pour une durée de 3 années ayant commencé à courir le 1^{er} août 2008 pour se terminer le 31 juillet 2011. Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer mensuel charges comprises de 650 € payable de la manière suivante : d'avance le 1^{er} de chaque mois.

^ a TS
K

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle entre elles de tous comptes de prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie, de tous comptes de charges, dispensant expressément le Notaire soussigné d'avoir à en tenir compte. De son côté, le **VENDEUR** atteste n'avoir aucun litige en cours avec son locataire et que ce dernier n'a effectué aucune modification dans les locaux nécessitant son autorisation.

L'**ACQUEREUR** déclare dispenser le notaire soussigné de relater aux présentes les autres charges et conditions de ce bail.

Le **VENDEUR** a remis à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, le contrat de location en sa possession, et la présente transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du Notaire soussigné.

Sûretés accessoires

Il est précisé que le contrat de location ne contient aucun cautionnement ni engagement de garantie à première demande.

RENONCIATION DE L'USUFRUIT EVENTUEL

Aux présentes est à l'instant intervenu.

©AVOVENTES.FR

Non ici présent mais représenté par M. [nom] clerc
 en l'étude du notaire soussigné, ayant tous pouvoirs en vertu de la procuration qu'il lui a donnée suivant acte sous seing privé en date à MORMOIRON, du 17 janvier 2011, dont l'original est demeuré ci-annexé.

Qui, connaissance prise des présentes, déclare, consentir purement et simplement à cette vente en sa qualité de titulaire d'un usufruit éventuel sur le bien sus-désigné en vertu d'une clause de réversion d'usufruit stipulée aux termes d'un acte de donation-partage établi par Maître Françoise BEC, Notaire à MORMOIRON (Vaucluse), le 16 octobre 2005.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ce que le **VENDEUR** reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

€ TS

10

↑

VENTILATION DU PRIX ENTRE USUFRUITIER ET NU(S) PROPRIETAIRE(S)

Le prix de vente est ventilé comme suit entre les vendeurs :

- en ce qui concerne le vendeur de l'usufruit : quarante six mille euros (46.000,00 eur) ;
- en ce qui concerne le vendeur de la nue-propriété : soixante neuf mille euros (69.000,00 eur).

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques d'ANNECY.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Françoise BEC, Notaire à MORMOIRON le 16 octobre 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 1er décembre 2005 volume 2005P, numéro 18642, pour une valeur de 40.080,00 €.

Le **VENDEUR** déclare :

- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values ;
- dépendre du centre des impôts des non résidents sis 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

La présente vente étant d'un prix inférieur ou égal à cent cinquante mille euros, la dispense de représentant fiscal est automatique et le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation.

Il est précisé que ce seuil s'apprécie par rapport à la totalité du prix de cession de l'immeuble ou des droits immobiliers, par suite en cas de cession par un couple ou des personnes pacsées soumises à une imposition commune ce montant est pris en compte une seule fois, par contre en cas d'indivision ou de démembrement de propriété ce seuil s'apprécie cessionnaire par cessionnaire. En cas d'acte mixte, la partie du prix relative aux meubles n'est pas prise en compte. En cas de commission incluse ou de vente « contrat en mains », le montant de ces frais n'est pas admis en déduction pour fixer ce seuil.

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUPRAZ-HAEUW, Notaire à SAINT JEOIRE EN FAUCIGNY le 10 décembre 1996 pour une valeur de 30.489,80 €.

Acte publié au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 23 janvier 1997 volume 1997P, numéro 1072.

La plus-value, si elle existe, doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

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

↑

se
to

TS

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts des non résidents sis 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160) et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de CARPENTRAS 84200 CARPENTRAS 215 Avenue du Comtat Venaissin et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

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

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 constituée par :

- Le prix de la présente vente soit **CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 EUR)**,

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
115.000,00	x 3,80 %	=	4.370,00
115.000,00	x 1,20 %	=	1.380,00
4.370,00	x 2,37 %	=	104,00
TOTAL			5.854,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

TS

B

1

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à ANNEMASSE du 19 novembre 2010, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du **BIEN** objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En outre, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** dont il s'agit étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 19 novembre 2010 par l'étude du notaire soussigné. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

La décharge de remise en mains propres est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des impôts locaux relatifs aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

ce TS
/ T

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état de l'immeuble vendu notamment concernant les termites dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

Soit même de la surface du terrain d'assiette de l'immeuble, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

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

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Que les **BIENS** vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

TS

✗

^

Sur l'absence d'opération de construction ou assimilées depuis dix ans :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété.
- Qu'à sa simple connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relatés le contenu.

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

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et du règlement de copropriété.

Sur la situation locative :

- Que les BIENS sont loués ainsi qu'il est dit aux présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée le 7 décembre 2010, sous le numéro RU.074.012.10..0303 par l'autorité administrative compétente, demeurera annexée aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son 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 il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel 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

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 23 novembre 2010.

^

ce TS

*

Par lettre en date du 30 novembre 2010, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les parties déclarent que locaux affectés à l'habitation possèdent une installation intérieure de gaz.

Un diagnostic de cette installation établi par Monsieur 11 rue des Eaux Belles, 74100 ANNEMASSE, le 10 novembre 2010, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle aucune anomalie.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par Cabinet 11 rue des Eaux Belles, 74100 ANNEMASSE, le 10 novembre 2010, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état a révélé des anomalies.

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

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

TS

/

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état établi par ANNEMASSE, le 10 novembre 2010, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi le 20 avril 2005.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : Absence d'amiante.
Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 Mai 2002.

SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

ETAT PARASITAIRE

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

En ce qui concerne les parties privatives :

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par Monsieur ANNEMASSE, le 10 novembre 2010, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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

En ce qui concerne les parties communes :

Le syndicat des copropriétaires n'a pas fait établir de diagnostic de performance énergétique.

TS

ce

/

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 19 novembre 2001.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 19 novembre 2010, renouvelé ce jour, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral du 30 janvier 2006, ci-après littéralement rapportées :

Informations sur les risques naturels et technologiques

1.- Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) :

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn oui non

Approuvé	Date	Aléa
	19/11/2001	inondation

2.- Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) :

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt oui non

3.- Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique :

La commune est située dans une zone de sismicité de type Ib « faible »

e TS

j 1

4.- Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique :

Catastrophe naturelle

Date arrêté
26/10/1993
01/10/1996

Aléa
inondations et coulées de boue
Séisme

Pièces jointes

5- Cartographie

extrait de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

> extraits du zonage réglementaire PPRn (1/10 000^e) selon plan d'assemblage joint.

=== Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est situé en zone blanche du P.P.R.n.

DECLARATION DU VENDEUR SUR LES CATASTROPHES NATURELLES

ABSENCE DE SINISTRE

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes :

- n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes.
- n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien doit 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.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire, dès avant ce jour, des dispositions de :

- l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 : « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic.* »

- et de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »

GARANTIE DE CONTENANCE

Les dispositions du premier alinéa de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, prescrivent que :

« *Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, 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.* »

La TS
A

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.

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 42,29 M² pour le lot numéro CINQUANTE HUIT (58)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par

11 rue des Eaux Belles, 74100 ANNEMASSE, le 10 novembre 2010.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, 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 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.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable déchargé.

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

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les **BIENS** et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Syndic de l'immeuble

Le Syndic actuel de l'immeuble est :

IMMOBILIER, 4 Rue du Capitaine Charles Dupraz, 74100 ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE)

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 14 février 2011.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris parfaite 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.

Cet état est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

TS
 e
 8

RAPPEL PRINCIPE LEGAL

Le rédacteur des présentes conventions rappelle aux parties les dispositions du décret du 27 mai 2004, ci-après relatées :

« Art. 6-2 (créé à compter du 1^{er} septembre 2004, D n° 2004-479 du 27 mai 2004, art. 5 et 48 A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot.

1 - Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur.

2 - Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3 - Le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes ».

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** réglera au Syndic au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'**ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967, 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 conformément à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967. Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires, ce qu'elles s'engagent à effectuer dans un délai de quinze jours à première demande de l'une ou de l'autre.

Règlement effectué entre les parties des charges courantes

Toutefois, l'**ACQUEREUR** a remboursé à l'instant même au **VENDEUR**, en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, la somme de cent soixante six euros (166,00 eur) correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR** dès avant ce jour. Ce paiement au titre des charges est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges de l'année.

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 courantes liées aux impayés portées à sa connaissance 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** dont il s'agit.

Sommes dues par le copropriétaire cédant au syndicat

I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : -165,88 eur.

II - Au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel : 0,00 eur.

III - Au titre des charges impayées : 0,00 eur.

IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 0,00 eur.

V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentant un emprunt du syndicat : 0,00 eur.

VI - Au titre des honoraires de mutation : 287,04 eur.

ce

TS
10-1

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes.

Sommes dues au copropriétaire cédant par le syndicat

I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentant un emprunt du syndicat : 688,57 eur.

II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 : 0,00 eur.

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes.

Sommes incombant au nouveau copropriétaire

I - Au titre de la reconstitution des avances : 688,57 eur.

II - Au titre des provisions non encore exigibles :

Dans le budget prévisionnel

01/04/2011 Appel charges courantes 338,47

01/07/2011 Appel charges courantes 338,47

01/10/2011 Appel charges courantes 336,39

01/01/2012 Appel charges courantes 336,39

01/04/2012 Appel charges courantes 336,39

01/07/2012 Appel charges courantes 336,39

Dans les dépenses hors budget prévisionnel :

01/04/2011 Appel charges courantes 28,10

01/07/2011 Appel charges courantes 28,10

01/10/2011 Appel charges courantes 28,10

01/01/2012 Appel charges courantes 28,10

01/04/2012 Appel charges courantes 28,10

01/07/2012 Appel charges courantes 28,10

Le nouveau propriétaire rembourse directement au cédant les avances, par suite il deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Ce paiement a été effectué en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

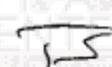
AVERTISSEMENTS

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le **VENDEUR** atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

III- Qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **VENDEUR**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifié par les soins du Notaire soussigné, le certificat de l'article 20 n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes. Il est



précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, l'avis de mutation doit être notifié dans ce même délai aux syndicats de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

IV- Que le **VENDEUR** s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'**ACQUEREUR** de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

SITUATION HYPOTHECAIRE - Etablissement de PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré et certifié du chef du **VENDEUR** ne révèle aucune inscription.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** objet des présentes appartient au **©AVOVENTES.FR** par suite des faits et actes suivants :

En ce qui concerne

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacqueline DUPRAZ-HAEUW, Notaire à SAINT-IFOIR-EN-FAUCIGNY, le 10 décembre 1996,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 23 janvier 1997 volume 1997P, numéro 1072.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Françoise BEC, Notaire à MORMOIRON (Vaucluse) le 16 octobre 2005.

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit de des donateurs et sans soulte.

Audit acte les donataires, seuls présomptifs héritiers réservataires des donateurs, ont déclaré faire application de l'article 930 alinéa 2 du Code Civil, consentir dès à présent à ce que chacun puisse disposer librement, à titre onéreux ou gratuit, des biens qui leur a été attribués aux termes de la donation-partage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 1^{er} décembre 2005, volume 2005P, numéro 18642.

Suivie d'une attestation rectificative établie par ledit Notaire le 14 décembre 2005 et publiée audit bureau des hypothèques, le 15 décembre 2005, volume 2005P, numéro 19441.

TS
e 1
A

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le Notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** a réglé ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, par la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, arrêté sur le montant de la dernière imposition.

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

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

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 aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes, constituant leur domicile ou siège aux termes de la loi.

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, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les

e
TS
b

transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres ANDRIER, BARRALIER et MOYNE-PICARD, Notaires associés à ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury Téléphone : 04.50.95.05.10 Télécopie : 04.50.87.08.16 Courriel : scp.andrier@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE sur vingt et un pages

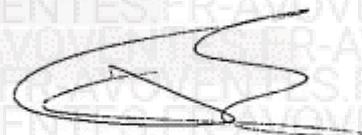
Comprenant

- renvoi approuvé : 00
- blanc barré : 00
- ligne entière rayée : 00
- nombre rayé : 00
- mot rayé : 00

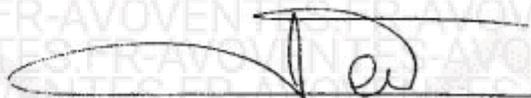
Paraphes

TS
A

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Notaire assistant, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles. Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Maître Eric MOYNE-PICARD




VINGT DEUXIEME ET DERNIERE PAGE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaire à la publication de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Il certifie la présente copie établie sur VINGT DEUX pages, dont HUIT pages contenant la partie normalisée de l'acte conforme à la minute et à la copie authentique à l'exception des annexes destinée à recevoir la mention de publicité foncière, et approuve ni renvoi ni mot nul.

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



EXTRAIT D'ACTE DE NAISSANCE

©AVOVENTES.FR

MENTIONS MARGINALES :

©AVOVENTES.FR

Extrait délivré selon procédé informatisé
Nantes, le 24 novembre 2010

L'officier de l'état civil,



©AVOVENTES.FR

EXTRAIT D'ACTE DE NAISSANCE

©AVOVENTES.FR

MENTIONS MARGINALES :

©AVOVENTES.FR

Extrait délivré selon procédé informatisé
Nantes, le 24 novembre 2010

L'officier de l'état civil,

Mauri



©AVOVENTES.FR



EXTRAIT D'ACTE
DE NAISSANCE
ANNEE 1979

ETAT CIVIL
N° 314

©AVOVENTES.FR

Mentions Marginales

Français par effet du décret, de naturalisation de son père du 25 janvier 1985

Mention apposée le 24 avril 1985 par l'officier de l'état civil

POUR EXTRAIT CONFORME

ANNEMASSE

le 26 novembre 2010

Le Maire

L'Officier d'Etat Civil Délégué

