

616
H8

22 JAN. 1976

Vol. 5801 N° 15

PUBLICATION

TAXE
16.16,70

SALAIRES

264,20

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

I) *Voici l'état du tableau
d'opération de la
vente de l'Etat 9.14.45.*

par la

A :

Vente du 30.12.1975 X

Maitre Pierre FAVRE, notaire à
317 000 F (TTC) ANNEMASSE (Haute-Savoie) a reçu le pré-
sent acte authentique, à la requête des
259 450 F (N.T.) personnes ci-après identifiées.

Ingénieur-Conseil, demeurant à ANNEMASSE
(Haute-Savoie) - 41, rue du Chablais.

(F243) AGISSANT au nom et en qua-
lité de Premier Administrateur de la

TVA: R.I Annemasse

acre à 9,50% sur 259 450 F

1610,70 F

Salaires : 224,20 F
30

Total : 280,90

Ladite Société régu-
lièrement constituée, ainsi qu'
il résulte de ses statuts éta-
blis suivant acte reçu par Mai-
tre Pierre FAVRE, notaire sous-
signé, le sept. mai mil neuf
cent soixante treize.

, nommé
à cette fonction qu'il a acceptée,
aux termes de l'article 15 des sta-
tuts et ayant tous pouvoirs à l'ef-
fet des présentes en vertu de l'ar-
ticle 16 desdits statuts,

D'UNE PART,

Les copies
d'actes
judiciaires

Les strictes
règles
notamment
comme le
sont, la
de l'en-
dimensions
et des mar-
les per-
pour

administra-
Arrê-
neur Général
du 12 mars
1er, al. 3)
en applica-
dispense
ne figurent
la for-

certificat
246 xérogra-
line RANK-
par arrêté

1 machine
5 machine
266 machine
27 machine
1987 machine
18-4-1968
10-9-1968
et 3600 C
line 7000
line 4000
22 B et 840

N° 3265 - (LUI) 1 0770163 - Décembre 1970

24
- 24
© AVOVENTES.FR

Ci-après dénommés "L'ACQUEREUR",

D'AUTRE PART.

LESQUELS, 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 en cours d'édification l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus :

La société venderesse a entrepris et poursuit l'édification d'un ensemble immobilier qui sera ci-après plus amplement décrit, sur un terrain situé sur le territoire de la commune d'ANNEMASSE (Haute-Savoie) au lieudit "Les Roussy" et figurant au cadastre de ladite commune, a la section B, sous les numéros :

- 436, pour vingt neuf ares soixante dix centiares,
 - 2163, pour huit ares dix centiares,
- soit une contenance cadastrale totale de : trente sept ares quatre vingt centiares,

lui appartenant ainsi qu'il sera ci-après relaté en l'origine de propriété.

II.-

Permis de construire :

La société venderesse a obtenu de Monsieur le Maire d'ANNEMASSE, suivant arrêté en date du 26 avril 1973, un permis de construire portant sur un ensemble immobilier à usage principal d'habitation.

Ce permis de construire porte le numéro 74.012.3.48171 ; une ampliation dudit arrêté a été déposée au rang des minutes de Maître ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, suivant acte de son ministère en date du sept juillet mil neuf cent soixante quinze.

III.-

Cahier des charges

Suivant acte reçu par Maître Pierre FAVRE, notaire soussigné, le dix février mil neuf cent soixante quinze, dont une expédition a été publiée et enregistrée à la conservation des hypothèques d'ANNECY, le onze mars mil neuf cent soixante quinze, volume 5529, numéro 12, il a été établi un cahier des charges devant régir l'ensemble immobilier "LES GLIERES" en cours d'édification sur la parcelle ci-dessus désignée, dont partie fait l'objet des présentes.

IV.-

Etat descriptif de division
et Règlement de co-propriété

En vue de la vente par fraction de l'ensemble immobilier en cours d'édification, la société a dressé et fait recevoir par Maître FAVRE, notaire soussigné, le dix février mil neuf cent soixante quinze, l'état descriptif de division et règlement de co-propriété dudit ensemble, conformément aux dispositions de la loi numéro 65.557 du 10 juillet 1965 et du décret numéro 67.223 du 17 mars 1967 pris pour son application.

Une expédition dudit acte a été publiée et enregistrée à la conservation des hypothèques d'ANNECY, le onze mars mil neuf cent soixante quinze, volume 5529, numéro 13.

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

- Plan du sous-sol
- Plan du rez-de-chaussée
- Plan du 1er étage
- Plan des 2e, 3e, 4e, 5e et 6e étages
- Plan du 7e étage Attique.

V.-

Description, consistance et caractéristiques techniques des biens et droits immobiliers objet de la présente vente :

1°- Description du BATIMENT I

Le BATIMENT dont dépendent les fractions bâties, objet du présent contrat, est ainsi décrit dans l'état descriptif de division susvisé :

" Sur un terrain d'une superficie de trente sept ares quatre vingt centiares, placé sous le régime de la co-propriété, il est édifié un ensemble immobilier comprenant :

" 1°- UN CORPS DE BATIMENT, dit BLOC A -

" Ce corps de bâtiment, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages, à usage d'habitation, comportera :

" Au sous-sol :

" 21 caves - 5 boxes-garages - 14 emplacements à usage de parking.

" Au rez-de-chaussée :

" 9 caves - 5 boxes-garages - 1 dépôt -
" 1 local voitures d'enfants - 1 buanderie -
" 2 séchoirs - Hall d'entrée - 1 local videturdes

" Un local chaufferie, attenant audit BLOC A, desservant les deux bâtiments de l'ensemble.

" A chacun des 1er, 2e, 3e, 4e, 5e et 6e étages :

" 1 appartement de 3 pièces + cuisine
" 1 studio
" 2 appartements de 2 pièces + cuisine

" Au 7e étage Attique :

" 2 appartements de 4 pièces + cuisine
" 2°- UN CORPS DE BATIMENT, dit BLOC B -

" Ce corps de bâtiment, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages, à usage d'habitation, comportera :

" Au sous-sol :

" 21 caves - 5 boxes-garages - 7 emplacements à usage de parking

" Au rez-de-chaussée :

- " 9 caves - 5 boxes-garages - 1 dépôt -
- " 1 local voitures d'enfants - 1 buanderie -
- " 2 séchoirs - hall d'entrée - 1 local vide-ordures

" A chacun des 1er, 2e, 3e, 4e, 5e et 6e étages :

- " 1 appartement de 3 pièces + cuisine
- " 1 studio
- " 2 appartements de 2 pièces + cuisine

" Au septième étage Attique :

- " 2 appartements de 4 pièces + cuisine
- " 3°- DES PARKINGS pour voitures, situé dans la cour commune de l'ensemble immobilier dé-

" composés en :

- " 22 parkings privatifs
- " 20 parkings visiteurs.
- " Le surplus du terrain sera aménagé en

" cour et jardin."

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 visa 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 sus-visés annexés à l'état descriptif de division dont il a été parlé ci-dessus ;
- Pour ce qui concerne les autres bâtiments de l'ensemble et les équipements extérieurs communs, par le plan de masse portant indication de l'implantation de ces bâtiments et de leur nombre d'étages.

3°- Caractéristiques techniques des fractions vendues

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment qui les comprend et de 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 vendeuse avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux du bâtiment et de ses équipements

n o

extérieurs, lequel devis descriptif a été déposé au rang des minutes dudit Maître ANDRIER, suivant acte de son ministère en date du sept juillet mil neuf cent soixante quinze ;

- Dans une notice établie par la société vendeuse indiquant les éléments d'équipements propres aux fractions vendues, et qui est annexée aux présentes après vis par les parties et mention par le notaire.

VI.-

Fondations du bâtiment

Etat d'avancement des travaux

Les fondations du bâtiment dont dépendent les fractions, objet de la présente vente, sont achevées à ce jour, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée le sept juillet mil neuf cent soixante quinze, par la Société d'Etudes Techniques et d'Architecture, dont le siège est à ANNEMASSE - 41, rue du Chablais, dont l'original demeurera annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt, reçu par ledit Maître ANDRIER, le sept juillet mil neuf cent soixante quinze.

Il résulte qu'au jour du présent acte, les travaux de construction sont parvenus au stade suivant :

"finitions"

VII.-

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 primes et aux prêts spéciaux à la construction n'a été formulée par la société vendeuse.

EXPOSE DE L'ACQUEREUR

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

- Le permis de construire visé au § II de l'exposé qui précède ;

- Les plans du bâtiment, le plan de mas visés au § V-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 aux § V-2° et 3° dudit exposé.

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

CECI EXPOSE,

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

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

à égalité au par ces présentes, en obligeant ladite société à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière,

Comparants de seconde part, qui acceptent, 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 "LES GLIERES" est situé sur le territoire de la commune d'ANNEMASSE, sur un terrain désigné ci-dessus.

Il comprendra dans son état futur d'achèvement : DEUX BATIMENTS (BATIMENT I - Blocs A et B / BATIMENT II - Blocs C et D) des garages souterrains et des parkings dans la cour.

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

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, savoir :

- Le numéro 436, de

Suivant acte reçu par Maître Pierre FAVRE, notaire soussigné, le douze juin mil neuf cent soixante treize.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée et enregistrée à la conservation des hypothèques d'ANNECY, le treize novembre mil neuf cent soixante treize, volume 4981, numéro 6.

Origine antérieure :

us-nommés, étaient eux-mêmes devenus propriétaires desdites parcelles, par suite de l'attribution qui leur en avait été faite, aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le premier février mil neuf cent quarante cinq,

CONTENANT PARTAGE ENTRE :

Des immeubles dépendant, tant de la communauté légale de biens ayant existé entre les que de la succession de :

Ce partage a eu lieu sans soulte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques d'ANNECY, le dix mars mil neuf cent quarante cinq, volume 1582, numéro 63.

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

Le comparant de première part, 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 ci-annexé 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 le décret numéro 70.447 du 28 mai 1970.

2°- Tolérances

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

3°- Délai d'achèvement

La société venderesse exécutera son obligation d'achever pour la fin du mois de décembre mil neuf cent soixante quinze.

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 n° 67.1166 du 22 décembre 1967 ici littéralement reproduit :

Article 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 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 de l'acquéreur.

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.

7°- Parachèvement

La société venderesse disposera des délais normaux, compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, le cas échéant, pour achever les parties communes, et, d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les descriptifs. Elle s'oblige à réaliser cet achèvement et parachèvement. Le délai ci-dessus visé tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES

2. 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 formulées ou non, acceptée ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur par 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 clés et paiement du solde du prix.

Le procès-verbal constatant l'achèvement et la remise des clés, sera déposé au rang des minutes du notaire soussigné, aux frais de la société venderesse.

CONSTATATION DE PARACHEVEMENT DES OUVRAGES

L'acquéreur donne mandat au syndic, assisté du conseil syndical aux fins de procéder en son nom à la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes.

Cette constatation sera faite ainsi qu'il est prévu ci-dessus pour les locaux de l'acquéreur.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente en l'état futur d'achèvement est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille 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 co-propriété 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 même le vingtième pour ce qui concerne le terrain ;

3°/ Il supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever l'ensemble immobilier 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 ou de la loi.

A ce sujet, la société venderesse déclare qu'à sa connaissance l'ensemble immobilier 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 la prise de possession, les contributions et taxes de toute nature auxquels 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 émoluments des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu.

GARANTIE DES DEFAUTS 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 numéro 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 :

" Article 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'acqué-
" reur, des vices de construction alors apparents

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

" Article 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 per-
" sonnes 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 proprié-
" taires 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."

" Article 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 déclaré chargé des vices apparents.

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

- La société venderesse fera connaître aux acquéreurs 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.

4°- Il est enfin convenu que tous vices et défauts qui n'entreraient pas dans le champ d'application de l'article 1642-1, notamment les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif et qui apparaîtraient dans les délais fixés par ledit article devront être dénoncés à la société venderesse dans les conditions de forme et de délai ci-dessus stipulées pour l'application de l'article 1642-1, à peine de déchéance de l'acquéreur de tous droits et actions en raison de ces vices et défauts.

GARANTIE DE L'ACHEVEMENT

La Société venderesse, s-qualités, au nom de la Société venderesse, déclare que les conditions propres de l'opération, qui vont être ci-dessous énoncées, constituent la garantie de l'obligation d'achever l'immeuble vendu au sens de l'article 7d de la loi n° 67.3 du 3 janvier 1967 et de l'article 23b du décret n° 67.1166 du 22 décembre 1967 pris pour son application.

Il est à cet égard donné connaissance à l'acquéreur des dispositions des articles 23b et 24 du décret sus-visé :

Article 23.-

" La Garantie d'achèvement résulte de l'existence de conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

"
" b)- si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à concurrence de 75 % du prix de vente prévu :

- " Par les fonds propres du vendeur ;
- " Par le montant du prix des ventes déjà

" conclues ;
" Par les crédits confirmés des banques ou Etablissements financiers habilités à faire des opérations de crédit immobilier, déduction faite des prêts transférables aux acquéreurs des logements déjà vendus.

" Toutefois, le taux de 75 % est réduit à 60 % lorsque le financement est assuré à concurrence de 30 % du prix de vente, par les fonds propres du vendeur.

" Pour l'appréciation du montant du financement ainsi exigé, il est tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la condition suspensive de la justification de ce financement dans les six mois suivant l'achèvement des fondations.

Article 24.-

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

" Que l'acquéreur 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'étude 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 Etablissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier."

3-qualités, déclare ce qui suit :

1°/ Il a été procédé dès avant ce jour à des ventes sous condition suspensive et à des réservations de fractions de la co-propriété, pour un montant total de UN MILLION CENT CINQUANTE HUIT MILLE HUIT CENTS FRANCS (1.158.800) ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la tente juillet mil neuf cent soixante quinze, dont l'original est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, le premier septembre mil neuf cent soixante quinze.

2°/ Le prix de vente prévu pour le BATIMENT I - BLOC A, dont dépendent les fractions présentement vendues, s'élève à la somme de TROIS MILLIONS SEPT CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE FRANCS (3.787.000) ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée le trente juillet mil neuf cent soixante quinze, par la dont l'original est demeuré à la minute de l'acte reçu par le notaire soussigné, le premier septembre mil neuf cent soixante quinze, sus-visé.

3°/ Le financement dont la société venderesse doit justifier, aux termes de l'article 23b du décret du 22 décembre 1967 précité, est de 75 % de ce prix de vente, soit : DEUX MILLIONS HUIT CENT QUARANTE MILLE DEUX CENT CINQUANTE FRANCS (2.840.250).

4°/ La Société venderesse justifie avoir ce financement à sa disposition, ainsi qu'il suit

- à concurrence de UN MILLION TREIZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DEUX FRANCS, par ses fonds propres, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la BANQUE HYPOTHECAIRE EUROPEENNE, ayant son siège social à PARIS (5e) - 21, rue Claude Bernard, dont l'original est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, le premier septembre mil neuf cent soixante quinze, ci	1.013.582
- à concurrence de UN MILLION CENT CINQUANTE HUIT MILLE HUIT CENTS FRANCS, par le montant du prix des ventes réalisées sous condition suspensive avant ce jour, ce qui est attesté par le notaire soussigné, ainsi que des réservations, tel qu'il résulte d'une attestation délivrée par la visée ci-dessus, ci	1.158.800

à Reporter ...	2.172.382
----------------	-----------

Report ...	2.172.30
- à concurrence de UN MILLION SEPT CENT MILLE FRANCS, par les crédits confirmés que lui a consentis la BANQUE HYPOTHECAIRE EUROPEENNE sus-désignée, aux termes de l'attestation ci-dessus visée émanant de ladite Banque, ci	1.700.00
TOTAL EGAL OU SUPERIEUR	
au financement dont la société vendeuse doit justifier	3.872.30

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

P R I X

La présente vente est consentie et acceptée moyennant un prix principal, taxe sur la valeur ajoutée comprise, de : TROIS CENT DIX SEPT MILLE FRANCS ----- soit un prix hors taxe de : DEUX CENT SOIXANTE NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE FRANCS.

- LEQUEL prix, les acquéreurs s'engagent à le payer de la manière suivante :
- à concurrence de DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS, au moyen d'un prêt qui leur est consenti par la CAISSE FEDERALE DE CREDIT MUTUEL SAVOYARD - C.A.C.E.D.
 - à concurrence de CINQUANTE MILLE FRANCS, à la fin du mois de juin mil neuf cent soixante seize ;
 - et à concurrence de DIX SEPT MILLE FRANCS, à la fin du mois de décembre mil neuf cent soixante seize.

Le tout sans intérêt.

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 venderesse informera l'acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la survenance de la mise hors d'eau et de l'achèvement 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, lequel délai passé, l'acquéreur devra payer en sus une pénalité calculée prorata temporis sur la base de un pour cent par mois.

DISPOSITIONS DIVERSES

Il est expressément convenu :

a)- Que tous paiements en principal, devront être effectués en moyens légaux de paiement ;

b)- 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.

c)- Qu'en cas de retard de l'acquéreur aux échéances ci-dessus stipulées, il devra payer, sans formalité de mise en demeure préalable, un intérêt calculé, prorata temporis, au taux de 1 % par mois.

PRIVILEGE DE VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de la présente vente en principal, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions de cette vente, l'immeuble vendu demeurera affecté par privilège spécial réservé par la société venderesse indépendamment de l'action résolutoire.

Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, cette inscription devrait être prise à la diligence du notaire soussigné, au profit de la société venderesse, au bureau des hypothèques d'ANNECY, dans le délai de deux mois de ce jour, conformément à l'article 2108 du Code Civil.

Quant à présent, la société venderesse dispense expressément le notaire soussigné de prendre inscription de privilège de vendeur et action résolutoire, se réservant la faculté de le faire quand il le jugera utile.

En outre, la société venderesse décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

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 co-propriété, nonobstant que l'acquéreur soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

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 co-propriété 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'assurance qu'il s'agisse d'une police souscrite par l'acquéreur ou d'une police souscrite par le co-propriétaire, 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 eux-mêmes 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.

MANDAT

Par les présentes, l'acquéreur donne mandat à la société venderesse, qui accepte par le comparant de première part ès-qualités, de passer, au nom et pour son compte, tous les

actes de disposition portant sur la quote-part déterminée par le règlement de co-propriété 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 ou le raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

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 l'achèvement de l'immeuble ;

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.

DECLARATIONS DIVERSES

Le comparant de première part ès-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 des biens présentement vendus, par suite d'état de cessation de paiement, de règlement judiciaire et de liquidation des biens ;

Et que les biens et droits immobiliers présentement vendus sont francs et libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire, à l'exception d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise sur l'ensemble des lots constituant la co-propriété, au bureau des hypothèques d'ANNECY, le vingt juin mil neuf cent soixante quatorze, volume 1382, numéro 76, au profit de la BANQUE HYPOTHECAIRE EUROPEENNE, pour garantir le remboursement du solde débiteur éventuel du compte courant de la société venderesse ouvert dans les livres de ladite Banque, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par le notaire soussigné, le vingt mai mil neuf cent soixante quatorze.

NANTISSEMENT DE CREANCE

A la sûreté et garantie du remboursement de toutes les sommes susceptibles d'être dues à la BANQUE HYPOTHECAIRE EUROPEENNE par la société venderesse, en principal, intérêts, frais et accessoires, pour quelque cause que ce soit et notamment, du solde débiteur éventuel du compte courant de la société venderesse ouvert dans les livres de la BANQUE HYPOTHECAIRE EUROPEENNE, à ces-qualités, remet en gage à titre de nantissement, conformément aux articles 2071 et suivants du Code Civil et affecte spécialement au profit de la Banque, le montant du prix de la présente vente, soit la somme de : DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS ----- payée comptant et celle de SOIXANTE SEPT MILLE FRANCS ----- restant due, comme il est dit ci-dessus, avec toutes les augmentations pouvant résulter de la variation du prix par suite d'indexation.

En vertu du présent nantissement, l'intégralité du prix de vente ci-dessus stipulé, sauf les sommes prélevées pour le règlement de la T.V.A., de l'impôt sur les plus-values et des honoraires et commissions de vente, sera versée à la BANQUE HYPOTHECAIRE EUROPEENNE, à ces-qualités conférant par les présentes à ladite Banque un mandat irrévocable et exclusif, à l'effet de toucher ledit prix de vente, du notaire ou de l'acquéreur ou de tous autres qu'il appartiendra.

Afin d'assurer à la Banque le privilège résultant du présent nantissement et conformément à l'article 2076 du Code Civil, la grosse des présentes et, éventuellement, le bordereau d'inscription de privilège de vendeur seront conservés par le notaire sous-signé, agissant en qualité de tiers détenteur, lequel accepte expressément cette mission, jusqu'au remboursement complet des sommes qui seront dues ou susceptibles d'être dues par la société venderesse à la Banque.

En conséquence du présent nantissement, la Banque exercera sur la créance à elle remise en gage les droits et privilège que lui confère la loi, jusqu'à due concurrence et ce, par priorité à la société venderesse et à tous autres.

L'acquéreur, communication prise du nantissement qui précède, déclare :

- Accepter le nantissement ainsi consenti et dispenser de l'observation des formalités de signification prévues par l'article 2075 du Code Civil,
- N'avoir entre les mains aucune signification, opposition pouvant empêcher ou réduire les effets du nantissement.

FORMALITES ET DECLARATIONS FISCALES

Formalité unique.-

Le présent acte sera soumis, par les soins du notaire soussigné et aux frais de l'acquéreur, à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code Civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant les biens et droits immobiliers vendus, du chef de la société venderesse ou des précédents propriétaires, à l'exception de celle dont il est ci-dessus parlé, la société venderesse sera tenue d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu ;

Impôt sur la mutation.-

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En effet, les parties déclarent :

Que l'immeuble dont dépendent les droits et biens immobiliers présentement vendus est actuellement en cours de construction et que la société venderesse s'engage à effectuer dans les délais légaux, les travaux nécessaires pour terminer entièrement la construction de telle sorte que l'immeuble achevé soit affecté à l'habitation pour les trois/quarts au moins de sa superficie totale et couvre avec ses cours et jardins, la totalité du terrain sur lequel il se trouve édifié.

En outre, ©AVOVENTES.FR ès-qualité redevable de la taxe sur la valeur ajoutée au nom de la Société venderesse, déclare :

Que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimés CA-3/CA-4, à la recette des Impôts d'ANNEMASSE (Haute-Savoie).

Et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est (en cours) /
Impôt sur la plus-value.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, les parties font élection de domicile à ANNEMASSE (Haute-Savoie) en l'étude de Maître Pierre FAVRE, notaire soussigné.

REMISE DE TITRES

La société venderesse ne sera tenue à la remise d'aucun ancien titre de propriété, mais l'acquéreur sera subrogé dans tous ses droits, pour se faire délivrer si bon lui semble, mais à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les biens vendus.

AFFIRMATIONS DE SINCERITE

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

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

DONT ACTE SUR TREIZE ROLES ET DEMI.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par :

ANNEMASSE (Haute-Savoie) - demeurant à
Principal clerc du notaire soussigné,
habilité à cet effet et assermenté par acte
déposé aux minutes dudit notaire, le 21 jan-
vier 1975, qui a également signé.
L'an MIL NEUF CENT SOIXANTE QUINZE
Le trente décembre.

En l'étude du notaire soussigné.
Et le notaire a lui-même signé le
Suivent à la minute les signatures :

(1) MODIFICATIF è
es-qualités déclaré qu'il y a lieu de modifier
le tableau d'affectation des caves figurant au rè-
glement, en ce qui concerne les lots numéros
NEUF, QUATORZE, et QUARANTE CINQ et compte tenu
de cette modification, lesdits lots seront attri-
bués comme suit :

- lot n° NEUF, cave n° 9, affecté à
l'appartement n° 25, formant le lot n° SOIXANTE
DIX NEUF.
- lot n° QUATORZE, cave n° 14, ne sera
pas affecté.
- lot n° QUARANTE CINQ, cave n° 26, aff
té à l'appartement n° 5, formant le lot n° CIN-
QUANTE NEUF.

Aucune autre modification n'est appor-
tée àudit règlement ./.

Le soussigné, clerc de notaire à ANNEMASSE
(Hte-Savoie) suppléant désigné par jugement du tribunal
de grande instance de THONON-les-BAINS, en date du 16 jan-
vier 1976, pour assurer provisoirement la gestion de
l'étude de Me Pierre FAVRE, notaire à ANNEMASSE, empêché,
certifie la présente copie exactement collationnée et
conforme à la minute et à l'expédition destinée à re-
cevoir la mention de publicité foncière.
Il approuve un renvoi, une ligne rayée nulle et treize
barres tirées dans quatre blancs.
Il certifie en outre qu' l'identité complète des parties
dénommées et nommées dans le présent document, telle qu'
elle est indiquée en tête, à la suite de leur dénomin-
ation et nom lui a été régulièrement justifiée, en ce
qui concerne la Société venderesse au vu de ses statuts
établis par acte Me FAVRE, susnommé, le 7 mai 1973.
ANNEMASSE, le 20 janvier 1976

